

**aktiv.**

Innherredsveien 54, 7067 TRONDHEIM

**Lekker 2-roms selveier i nyere  
bygård | Sentralt, med  
gangavstand til Solsiden og kort  
vei til studiesteder | Heis.**



Eiendomsmegler

## Vebjørn Nybrott

**Mobil** 957 06 337

**E-post** vebjorn.nybrott@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 178 691,-  
**Omkostn.:** Kr 85 590,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 454 281,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 306,-  
**Selger:** Morten Herringbotn

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 56/60 kvm  
**Tomtstr.:** 822.6 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 410, bnr. 611  
**Snr.** 20  
**Oppdragsnr.:** 1710260125

# Lækker 2-roms selveier i nyere bygård | Sentralt, med gangavstand til Solsiden og kort vei til

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Innherredsveien 54 - En velholdt leilighet i byggets 5 etasje med kort vei til Solsiden, sentrum, kollektivtransport og dagligvare. Her bor du urbant med umiddelbar nærhet til alt byen har å tilby, i et nabolag med gode turmuligheter og et rikt servicetilbud.

Verdt å merke seg:

Nyere bygård fra 1990 med heis i bygget.

Grøntarealer og kulturliv i umiddelbar nærhet.

Romslig kjøkken med mye benk- og skaplass, TG1.

Gangavstand til Solsiden og kort vei til alle studiesteder.

Romslig og lys stue med god plass til sofagruppe og spisegruppe.

Flott flislagt bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Stort soverom på 12 kvm med god plass til stor seng, kontorløsning og garderobe.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	30
Tilstandsrapport .....	38
Energiattest .....	51
Vedtekter .....	56
Husordensregler .....	64
Resultatregnskap for 2024 .....	66
Seksjonering .....	75
Byggetegninger .....	89
Midlertidlig brukstillatelse .....	94
Kommuneplankart .....	95
Planoversikt .....	97
Reguleringskart .....	99
Reguleringsbestemmelser .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 60 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm - Bod

5. etasje

BRA-i: 56 kvm - Entre, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

822.6 kvm

### Beliggenhet

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

### Adkomst

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

### Barnehage/Skole/Fritid

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

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

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

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

### **Offentlig kommunikasjon**

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

### **Bygningssakkyndig**

Trond Sandslett

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Trond Sandlsett opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i en boligblokk. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Caldwell Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet til en mer moderne platetopp etter skader på forrige, i tillegg det ble installert en ny kjøkkenvifte.

### **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:

TG2 - AVLØPSRØR

Vurdering av avvik:

- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt
- Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
- Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak:

- Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.
- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG2 - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak:

- Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

TG2 - VÅTROM: BAD: OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- Det registreres mindre riss i flisfuger på vegg i dusjsone.
- Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG2 - VÅTROM: BAD: MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Vurdering av avvik:

- Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
- Underliggende belegg under flis og i sammenføyning med sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG2 - VÅTROM: BAD: SANITÆRUTSTYR

Vurdering av avvik:

- Det er mindre fuktskader pga vannsøl, på nedre del av skapdør på innredningen.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktskade i servantskap bør utbedres.

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.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV-kabel er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det følger ikke fast parkeringsplass.

Sameiet har parkering i bakgården etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det betyr at beboere kan parkere der dersom det er ledig plass, og bilens registreringsnummer må meldes inn til styreleder i sameiet.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82087641

### **Diverse**

#### **AREAL**

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

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

#### **D-NUMMER**

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

#### **SALGSSUM**

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

#### **ERVERVSBEGRENSNINGEN**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

- Elektrisitet

### Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 163,84 kWh/m<sup>2</sup>

### Energimerke

D

### Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 190 000

### **Omkostninger kjøper**

3 190 000 (Prisantydning)

---

178 691 (Andel av fellesgjeld)

---

3 368 691 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

84 200 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

85 590 (Omkostninger totalt)

97 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 454 281 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 466 181 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 468 981 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 618 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned. Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året. Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 til og med mars 2026. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 937 500 for år 2026

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 750 000 for år 2026

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Boenheten

**Eierbrøk**

1/50

#### **Felleskostnader inkluderer**

- Felles bygningsforsikring
- Renhold i fellesareal
- Strøm i fellesareal
- Vedlikehold
- Kabel-TV

Felleskostnadene fordels slik:

Avdrag lån likt fordelt: Kr 343

Renter lån likt fordelt: Kr 1 090

Kommunikasjonspakke: Kr 259

Driftskostnader brøkfordelt: Kr 2 614

Felleskostnadene betales forskuddsvis og forfaller den 1. hver måned.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 306

**Andel Fellesgjeld**

Kr 178 691

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Andel fellesformue**

Kr 23 379

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Innherredsveien 54-56

**Organisasjonsnummer**

998777550

**Om sameiet**

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

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

LåneID: 16364561192

Bank: Dnb Bank ASA

Beskrivelse: Vedlikeholdslån

Type lån: Annuitetslån

Gjeldende nom. Rente: 6,65%

Dato for Innfrielse: 24.05.2045

Terminer pr. år: 12

Sameiets totale restgjeld pr 13.04.2026: kr 8 875 605,58

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

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

### **Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

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

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

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 410, bruksnummer 611, seksjonsnummer 20 i Trondheim kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### HEFTELSER

03.10.1988 - Dokumentnr: 24379 - Erklæring/avtale  
Best. vedr. div. ledninger, kabler, adkomst, vedl.hold m.v.  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:611  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1989 - Dokumentnr: 28002 - Erklæring/avtale  
Eier av denne eiendom vedtar Retningslinjer for legging av varmekabler i offentlig fortau .Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Kommunen, E-verket og Televerket.  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:611  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1990 - Dokumentnr: 5415 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:609 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:609 Snr:39  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:609 Snr:40  
Gjelder bruk av Tilfluktsrom.  
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:611  
Gjelder denne registerenheten med flere

### RETTIGHETER

30.01.2020 - Dokumentnr: 2047371 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:528 Snr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### GRUNNDATA

23.02.2012 - Dokumentnr: 156236 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/50

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.02.1990.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er gitt tilatelse til instalasjon av brannalarmanlegg i bygget, datert 03.02.2002. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

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

#### LOVLIGHETSMANGEL

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Leilighetens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger, ved at kjøkkenet er utvidet i retning mot naboseksjonen. I henhold til tinglyste seksjoneringstegninger samsvarer likevel dagens planløsning med godkjent seksjonsinndeling for eiendommen. Avviket anses som en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever

retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.02.1990.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 1 og i et område med arealformål sentrumsformål - fremtidig.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Innherredsveien, Fjæregata, Østersundsgate og Ulstadløkkvegen" med planID r10306g, datert 28.01.1988.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det eksisterer følgende regulering under arbeid som berører eiendommen:

Plannavn: Planprogram fornying Innherredsveien

PlanID: r20190002

Hensikt: 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.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte regulering under arbeid.

#### **Adgang til utleie**

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### **BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

#### **BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i

henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 303. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, fotograf, opplysninger forretningsfører, tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg kommunale opplysninger, utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
vebjorn.nybrott@aktiv.no  
Tlf: 957 06 337

**Ansvarlig megler bistås av**

Vebjørn Nybrott  
Eiendomsmegler  
vebjorn.nybrott@aktiv.no  
Tlf: 957 06 337

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

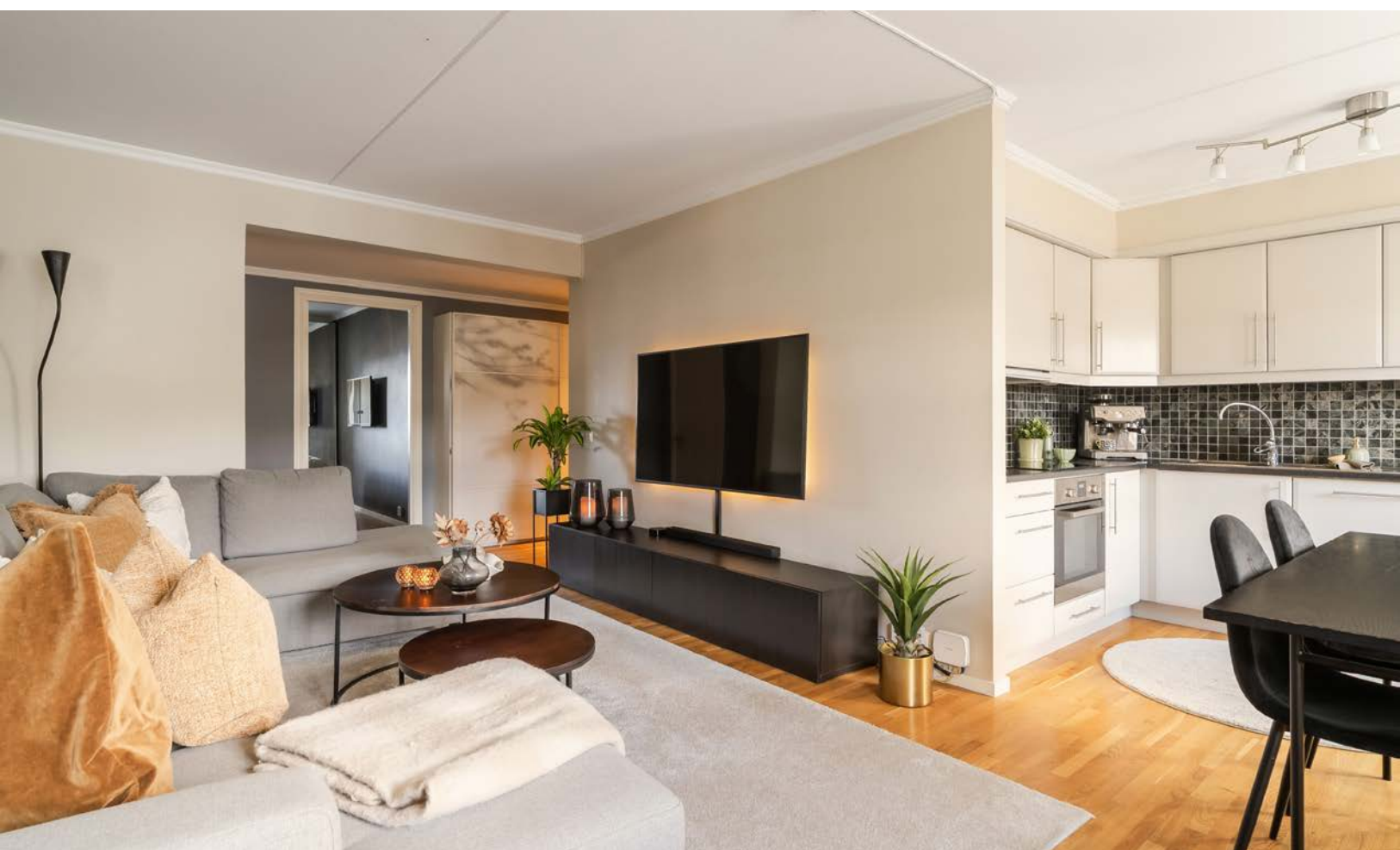
**Salgsoppgavedato**

08.05.2026





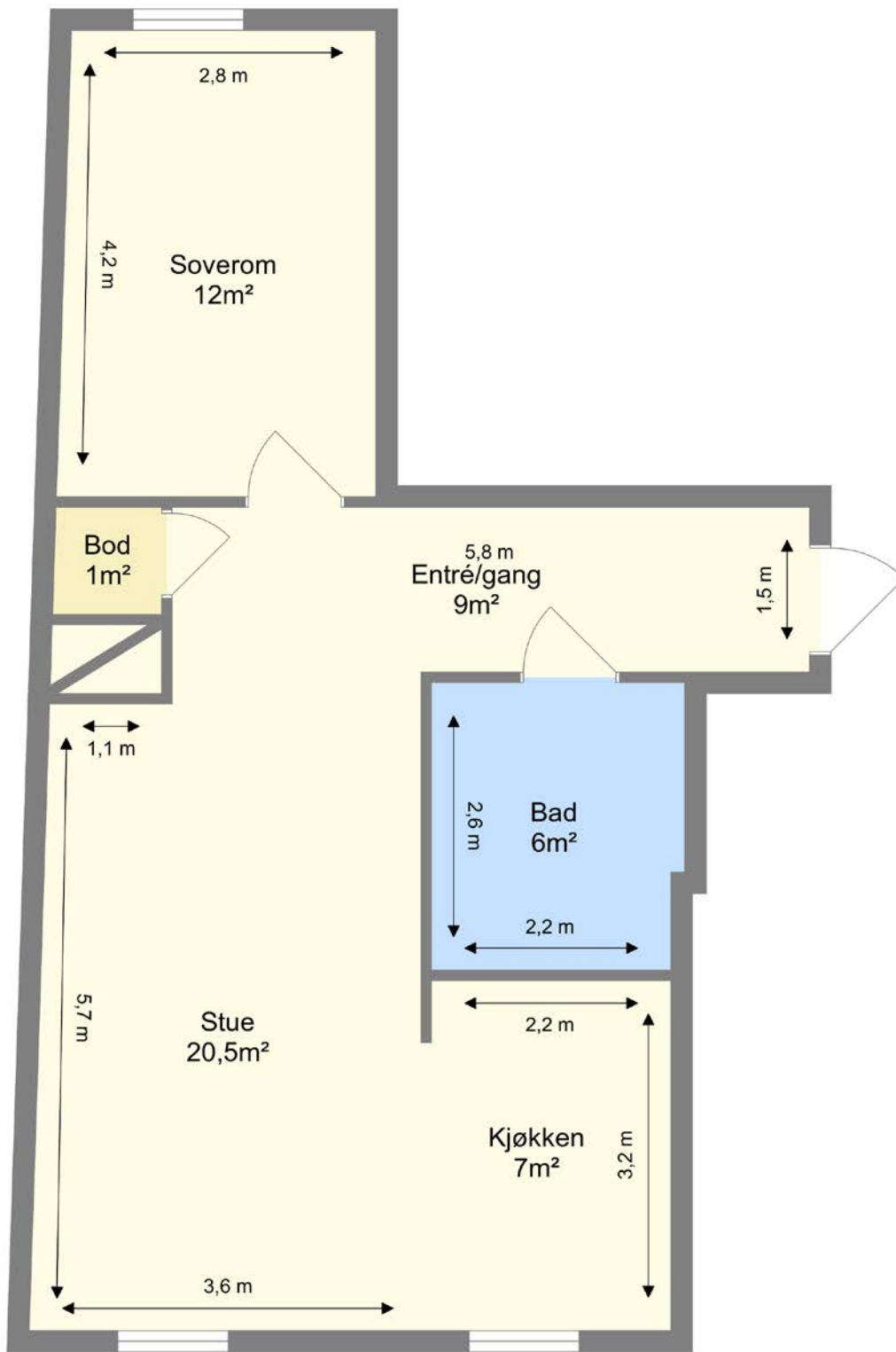












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Innherredsveien 54 - Nabolaget Buran nordre/Lademoen vestre/Svartlamon - vurdert av 206 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Buran	3 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.2 km	
Lademoen stasjon	4 min
Linje R60, R70	
0.3 km	
Trondheim S	15 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.3 km	
St. Olavs gate	23 min
Linje 9	
2 km	
Trondheim Værnes	27 min

## Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	9 min
245 elever, 15 klasser	
0.7 km	
Lilleby skole (1-7 kl.)	11 min
211 elever, 15 klasser	
0.9 km	
Trondheim International School (1-10 kl.)	15 min
225 elever, 12 klasser	
1.2 km	
Lade skole (1-10 kl.)	20 min
661 elever, 38 klasser	
1.7 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	14 min
476 elever, 31 klasser	
1.1 km	
Thora Storm videregående skole	18 min
1100 elever	
1.6 km	
Bybroen videregående skole	18 min
210 elever	
1.6 km	



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100



## Opplevd trygghet

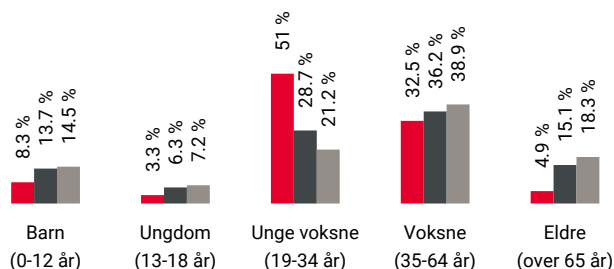
Veldig trygt 68/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lademoen barnehage (0-5 år)	3 min
50 barn	
0.2 km	
Nedre Elvehavn barnehage (1-6 år)	5 min
29 barn	
0.4 km	
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år)	5 min
40 barn	
0.4 km	

## Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



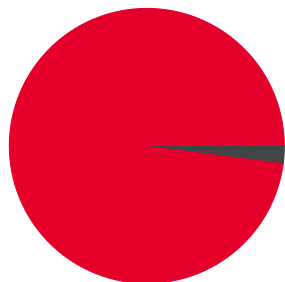
### Shoppingutvalg

Bra 73/100

## Sport

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

## Boligmasse



■ 98% blokk  
■ 2% annet

«Nære byen»

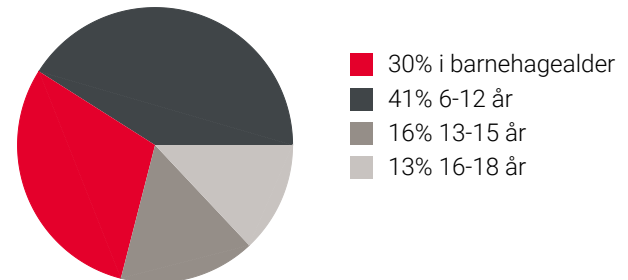
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Solsiden Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Solsiden	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

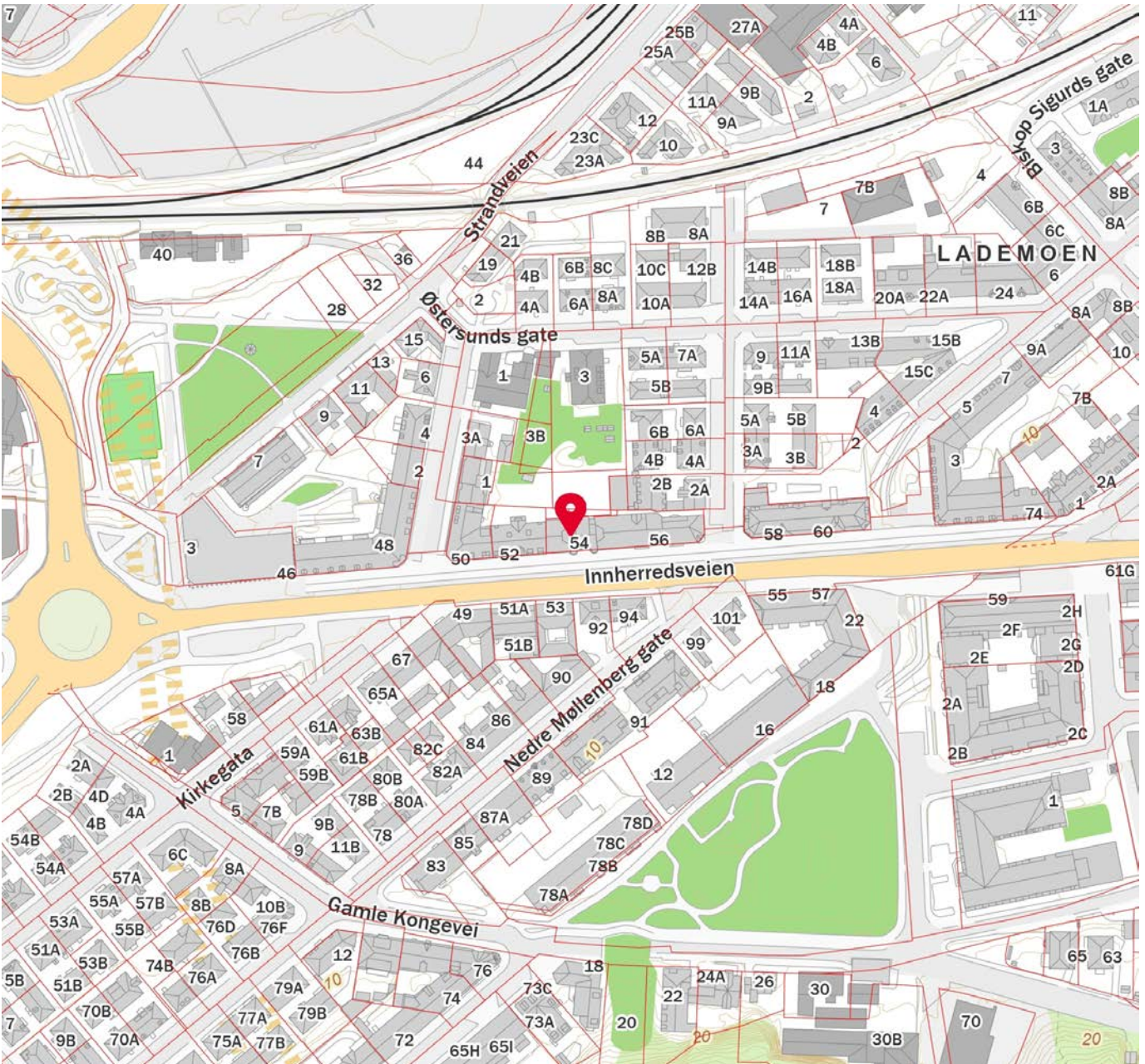


0% 59%

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

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Morten Herringbotn

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Innherredsveien 54

7067 Trondheim

5001-410/611/0/20



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Caldwell Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble byttet til en mer moderne platetopp etter skader på forrige, i tillegg det ble installert en ny kjøkkenvifte.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Innherredsveien 54 7067 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 1990  
BRA: 60 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)

### Samlet vurdering



# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

### 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/41918>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Vannledninger	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Våtrom: Bad. - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i registrerte riss i flisfuger.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på membran/belegg og slukløsning.
Våtrom: Bad. - Sanitærutstyr	TG 2 er satt pga fuktskader i nedkant av skapdør.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad. - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
16.4.2026

Rapportdato  
16.4.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Morten Herringbotn

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Leietaker

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Trond Sandlsett  
Firma: Takst-Forum Trønderlag AS  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring.

Telefon: 40455776  
Epost: Trond@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Innherredsveien 54, 7067 Trondheim  
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 410 Bruksnr: 611 Festenr:  
Seksjonsnr: 20 Andelsnr: Leilighetsnr: H0504  
Byggeår: 1990  
Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i en boligblokk. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Leilighet der bad og kjøkken ble oppusset i 2012 ifølge tidligere rapport.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	56	56 Romfordeling: Entre, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.	0	0	0
Kjeller (bod)	4	0	4 Romfordeling: bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>56</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer av nyere ukjent dato.	
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 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>
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

## 6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke kontrollerbart
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

## 6.4 Avløpsrør

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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt  
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).  
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.  
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringdagen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.  
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.</p>	

## 6.7 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120 L.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

## 6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.  
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

## 6.9 Våtrom: Bad.

## Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, sokkelflis og malt strie på vegger for uten om i dusjsone hvor det er flis på vegger og gulv. .

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er ifølge tidligere rapport oppgradert med flis/membran over eldre belegg fra 1990 i 2012,. Sluket er fra opprinnelig byggeår 1990.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres mindre riss i flisfuger på vegg i dusjsone.  
Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

## Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Underliggende belegg under flis og i sammenføyning med sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Det er mindre fuktskader pga vannsøl, på nedre del av skapdør på innredningen.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

### 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

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking ikke er foretatt.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.10 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

**Innherredsveien 54, 7067 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**16.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-282425**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**10519748**

Gårdsnummer

**410**

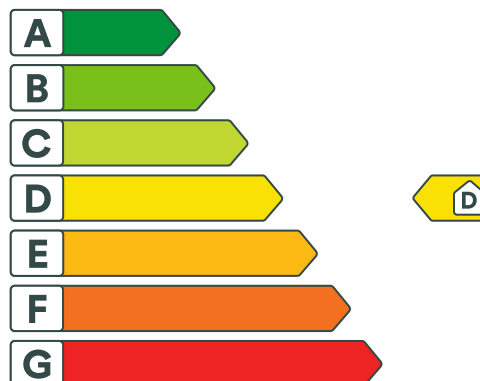
Bruksnummer

**611**

Seksjonsnummer

**20**

Bruksenhetsnummer

**H0504**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1990**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**56,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**56,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**163,84 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**172,89 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**9 682 kWh**



## Innherredsveien 54, 7067 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Innherredsveien 54, 7067 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## VEDTEKTER FOR SAMEIET INNHERREDSVEIEN 54-56

Vedtatt i årsmøte den 22/8-2012, sist revidert i årsmøte den 24.06.2025  
Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2018 nr 65.

### 1. Sameiet

Sameiets navn er Sameiet Innherredsveien 54-56

Sameiet består av eiendommen gnr 410 bnr 611 i Trondheim Kommune

Sameiet består av 50 eierseksjoner, hvorav 1 er næringsseksjon og resten er boligseksjoner.  
Samtlige seksjoner har seksjonseierbrøk 1/50.

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

### 2. Diskriminering

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

### 3. Eierskifte

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

### 4. Seksjonseierens bruksrett

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

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

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 5. Vedlikehold

#### 5.1 vedlikehold av bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

### **5.2 Vedlikehold av fellesareal**

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

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

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

### **5.3 Erstatningsansvar**

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

### **5.4**

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

## **6. Rettslig rådighet**

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

## **7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

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

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

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

## **8. Seksjonseiernes ansvar utad**

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

## **9. Årsmøte**

### **9-1. Årsmøtes myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **9-2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

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

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

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

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

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

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

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

### **9.3. Årsmøte**

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

### **9.4 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9.5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

### **9.6 Møteledelse. Protokoll**

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

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

## **10. Styret**

### **10.1 Valg av styre**

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

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

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

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

### **10.2 Styremøter**

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **10.3 Styrets oppgaver**

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

### **10.4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

### **11. Forretningsfører**

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

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

### **12. Inhabilitet**

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

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

### **13. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

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

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

### **14. Mindretallsvern**

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

### **15. Regnskap**

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

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

#### **16. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

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

#### **17. Panterett for seksjonseierne forpliktelser**

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

#### **18. Forsikring**

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

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

#### **19. Bygningsmessige arbeider**

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

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

#### **20. Brannsikkerhet**

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

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

## **21. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

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

## **22. Elektronisk kommunikasjon**

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

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

## **23. Forholdet til lov om eierseksjonsloven**

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

# HUSORDENSREGLER FOR

## SAMEIET INNHERREDSVEIEN 54-56

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstart 22.08.2012

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

### BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

### BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

## **DYREHOLD**

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

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

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

## **ESTETISKE RETNINGSLINJER**

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

## **OVERTREDELSER**

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

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

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

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

## Sameiet Innherredsveien 54-56

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

Resultatrapport 2024 for Sameiet Innherredsveien 54-56

Dokumentet er elektronisk signert

## Sameiet Innherredsveien 54-56

### Balanse 2024

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

Balanserapport 2024 for Sameiet Innherredsveien 54-56

Dokumentet er elektronisk signert

## Sameiet Innherredsveien 54-56

### Balanse 2024

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

Trondheim \_\_/\_\_/2025,  
Sameiet Innherredsveien 54-56

Peder Berger Johannesen  
Styreleder

Frode Johnsen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Innherredsveien 54-56

Dokumentet er elektronisk signert

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Lønnskostnader

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

Boligselskapet har 0 ansatte.

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

**Note 2 Drifts- og serviceavtaler**

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

**Note 3 Forvaltningshonorar**

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

**Note 4 Revisjonshonorar**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjonshonorar	15 708	10 250	10 800	11 600
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>15 708</b>	<b>10 250</b>	<b>10 800</b>	<b>11 600</b>

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

**Note 5 Vedlikehold**

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

**Note 6 Andre kostnader**

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

**Note 7 Finans**

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

\*Herav utbytte Gjensidige kr. 21 332.

**Note 8 Fordringer**

Fordringene er vurdert til pålydende.  
Fordringene består av:

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

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

**Note 9 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i Dnb.

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

**Note 10 Langsiktig gjeld****Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2021 9 805 110

Nedbetalt tidligere 469 777

Nedbetalt i år 191 393

Lånesaldo 31.12 9 143 941

Beregnet innfrielsesdato: 10.06.2045

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

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.

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

**Note 11 Påløpte kostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Avsetning styrehonorar	114 100	114 100
<b>Sum påløpte kostnader</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>

**Note 12 Disponible midler**

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

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

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Årets resultat viser et overskudd på kr 450 307.

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

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

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

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601220262  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646  
 Navn KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992011599  
 Navn UBÅTSVINGEN AS

Bruksenhet 7100 RISSA

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1601  
 Gnr 410  
 Bnr 611

### Nye seksjoner

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



Doknr: 156236 Tinglyst: 23.02.2012  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

16.02.2012 12.40

Side 1 av 2



## Melding til tinglysning

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

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

16.02.2012 12:40

Side 2 av 2

Returneres etter tinglysing til  
**Pacta Eiendom AS**  
Søndre gate 16  
7011 TRONDHEIM  
Tlf. 73 99 22 55, Fax 73 99 22 50  
Org.nr. 983 374 654

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1601	TRONDHEIM	410	611

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>	
992011599	UBÅTSVINGEN AS	1/1	

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

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Samtykke til tinglysing  
 Pacta Eiendom AS  
 Eieendomsnummer: 1601

Rettskopi av  
 18/10-11-11  
 Pacta Eiendom AS

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

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


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

**7. Underskrifter**

Sted, dato

 TRONDHEIM, DEN  
 11/10-11

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

  
 JOHAN WENUMSTAD  
 FOR UBÅTSVAGEN AS

Ektefelle/registrert partner

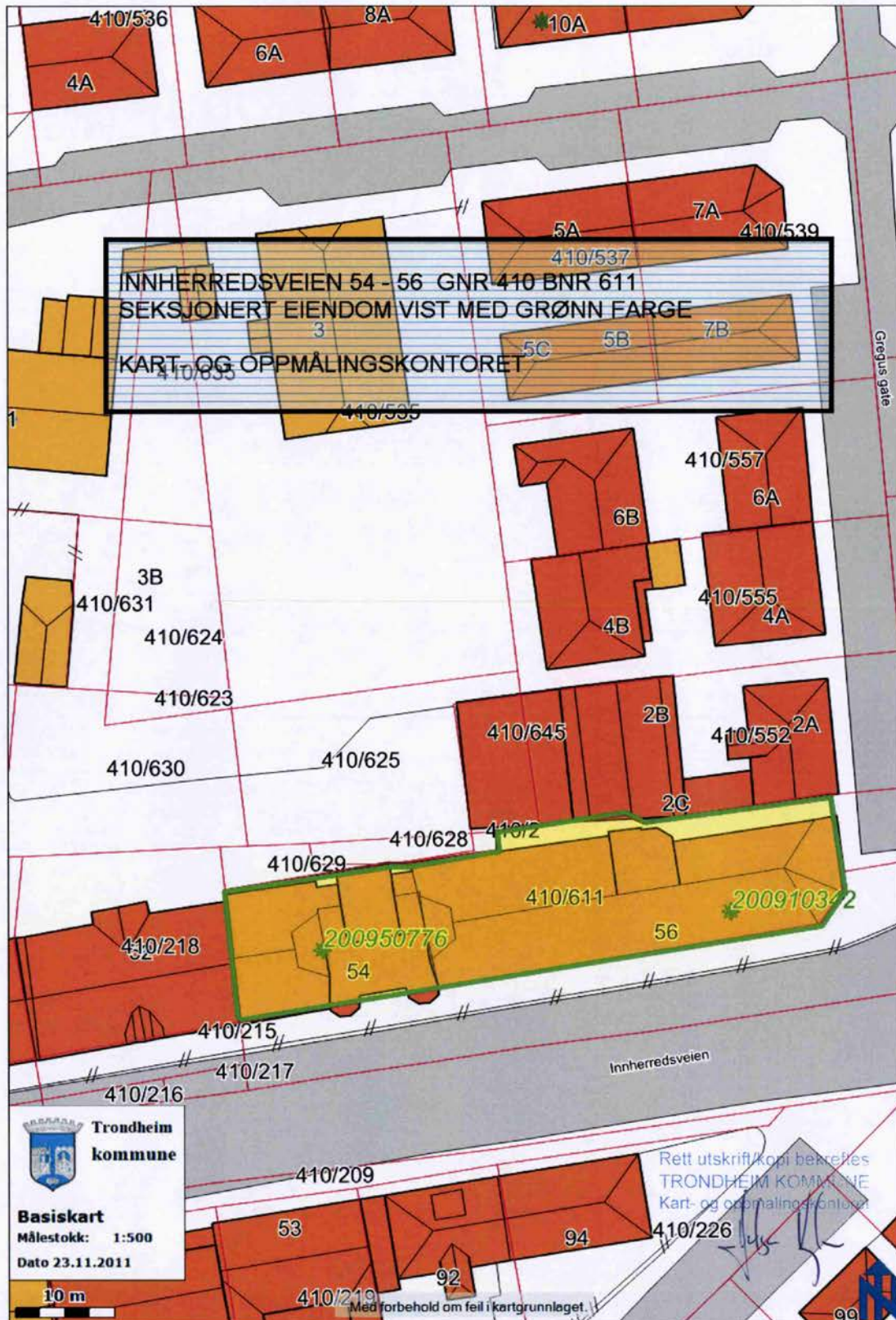
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

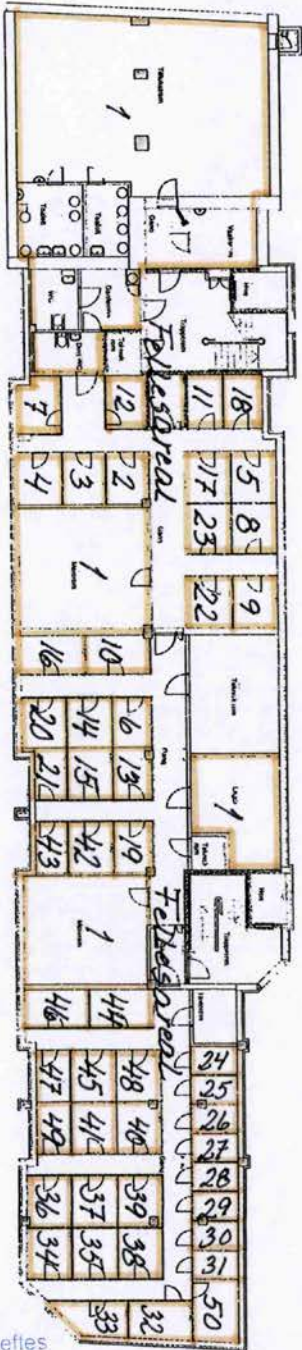
<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
410	611			TRONDHEIM kommune
Dato		Stempel og underskrift		
10.02.2012		 TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM		

**Noter:**

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





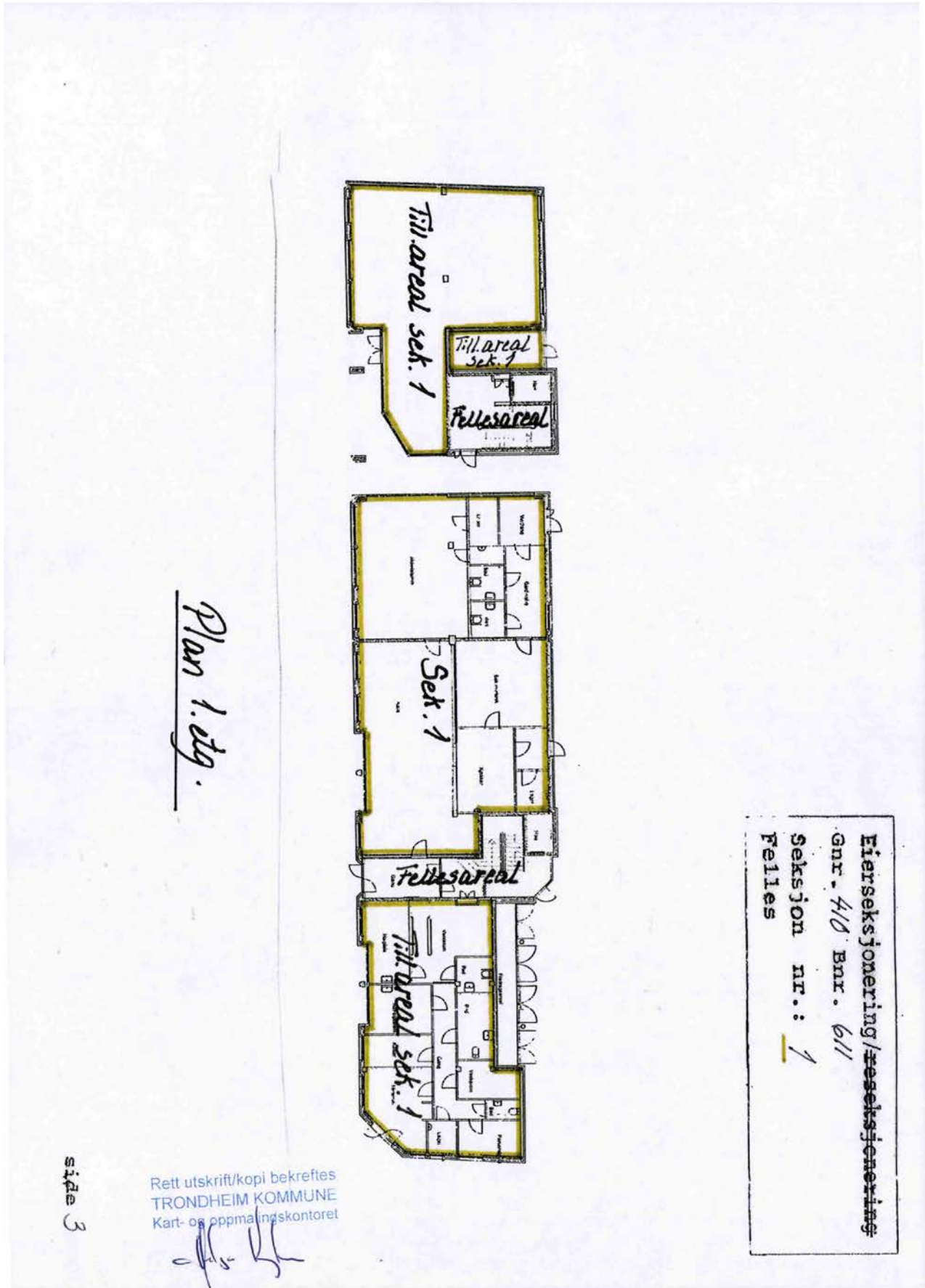
Plan kjeller

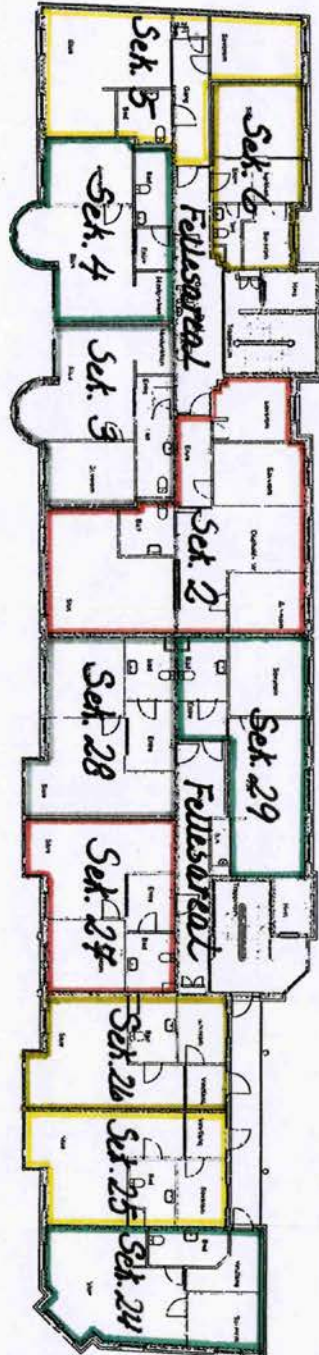
Eierseksjonering/æseksjonering  
Gnr. 410 Bnr. 611  
Seksjon nr.:  
Felles

Tilleggsareal til seksjon:

Rett utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

side 2





*Plan 2. etg.*

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

Retts utskrift/kopi bekreftef  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

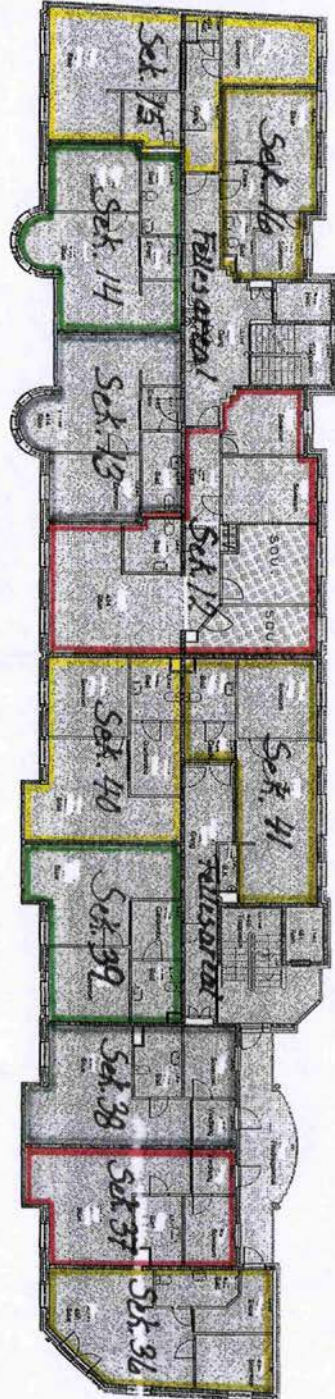


*Plan 3. etg.*

Eierseksjonering/veseksjonering  
Gnr. 4/0 Bnr. 6/11  
Seksjon nr.: 7-8-9-10-11  
Felles 30-31-32-33-34-35

Retts utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

side 5

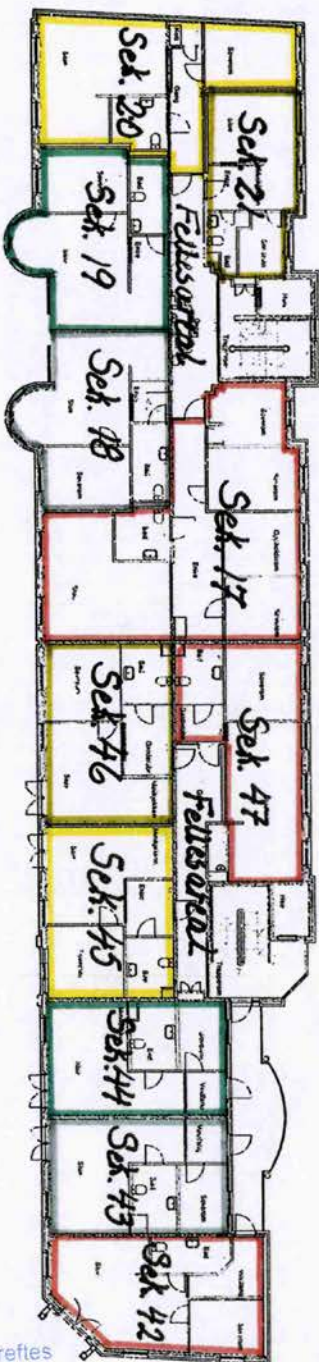


*Plan 4. etg.*

Eierseksjonering/ reseksjonering  
Gnr. 410 Bnr. 611  
Seksjon nr.: 12-13-14-15-16  
Felles 36-37-38-39-40-41

Retts utskrift/kopi bekrefes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

side 10

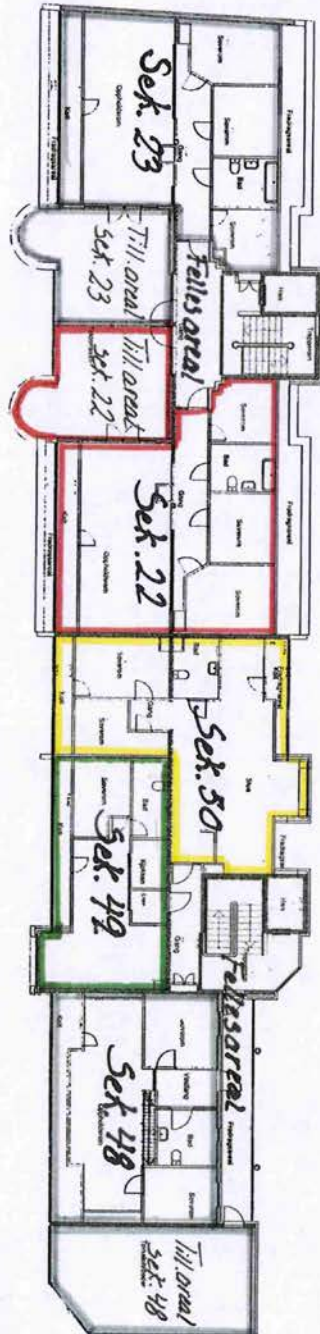


Plan 5. etg.

Eierseksjonering/veseksjonering  
Gnr. 410 Bnr. 611  
Seksjon nr.: 17-18-19-20-21  
Felles 42-43-44-45-46-47

Rett utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret

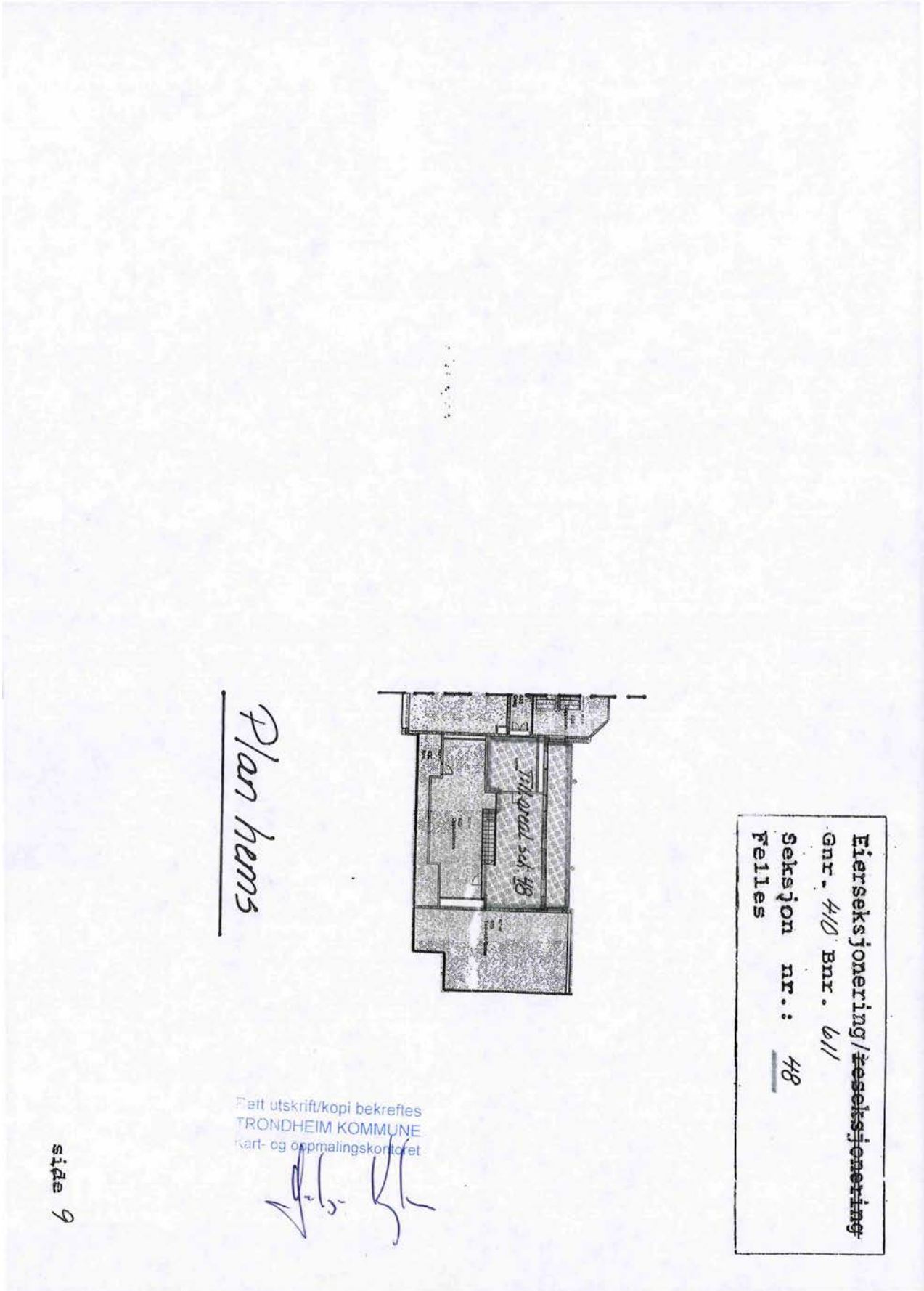
side 7



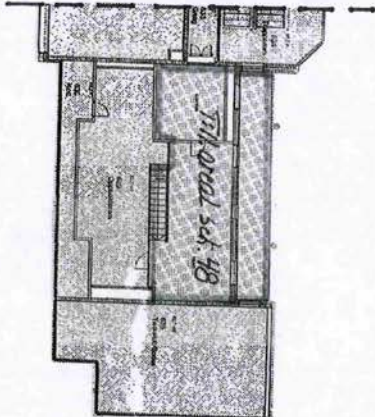
*Plan b. etg.*

Eierseksjonering/ reseksjonering  
Gnr. 410 Bnr. 611  
Seksjon nr.: 22-23 48-49-50  
Felles

Rett utskrift/kopi bekrefles  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret



Plan hems



Eierseksjonering/æseksjonering  
Gnr. 410 Bnr. 611  
Seksjon nr.: 48  
Felles

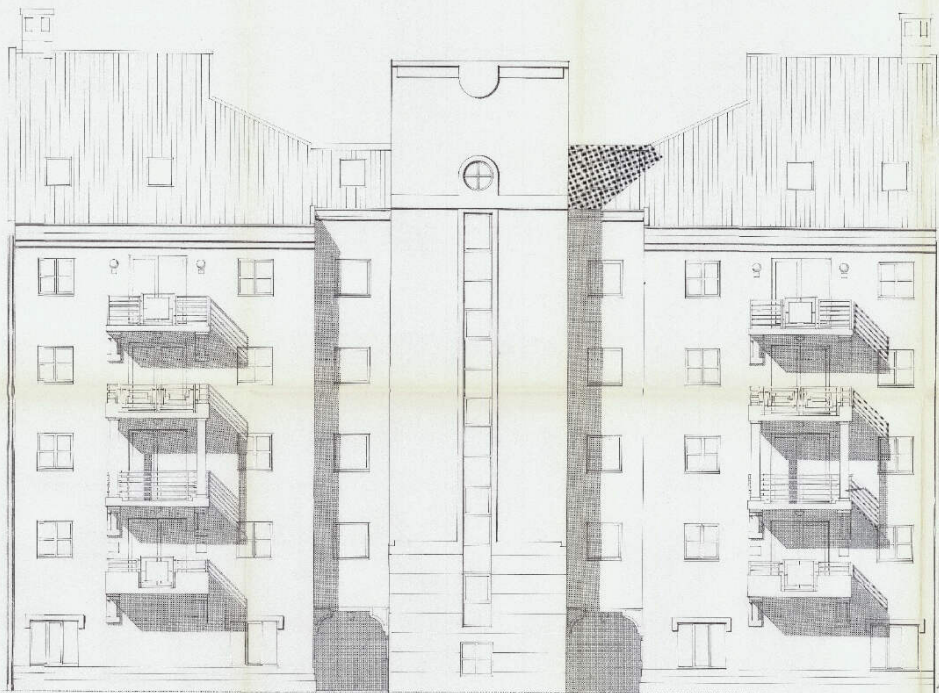
Følt utskrift/kopi bekrefte  
TRONDHEIM KOMMUNE  
kart- og oppmålingskontoret

side 9









STANDARDISIERUNG  
18. AUG. 1988  
2700

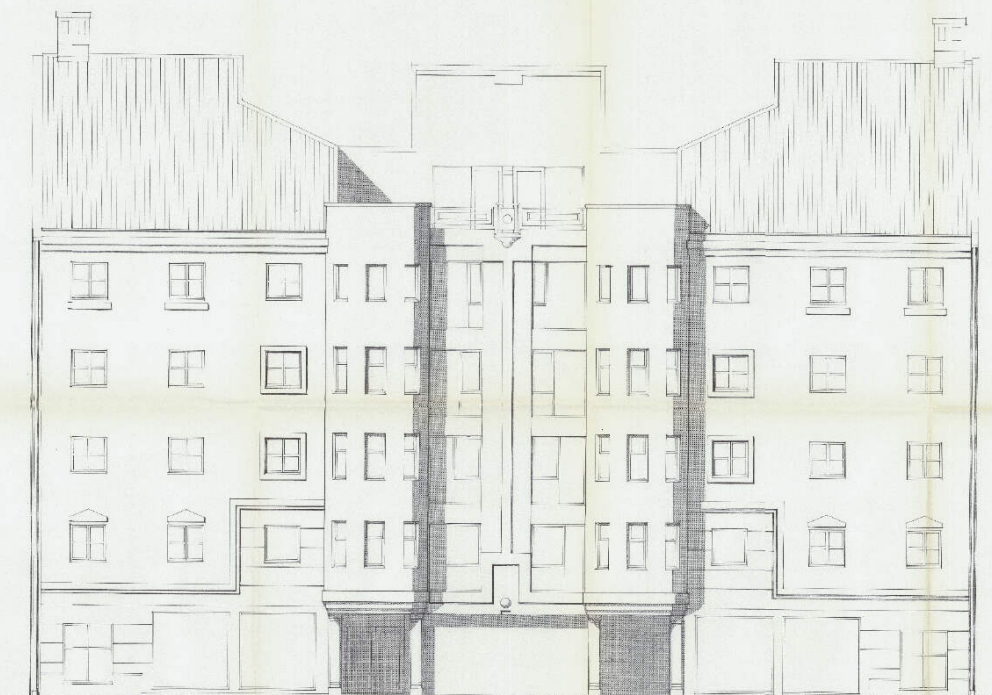
STANDARDISIERUNG	18. AUG. 1988
PROJEKT	87021
PROJEKTLEITER	BRISBROCKHART
PROJEKT	LADENHOF
PROJEKT	INNENREIZEN 5A
PROJEKT	PASADÉ MIT NERD
PROJEKT	1:50
PROJEKT	18.08.88
PROJEKT	1:50
PROJEKT	12.02

STANDARDISIERUNG  
18. AUG. 1988

**S&N**  
SCHAUBHILFE  
ARCHITECTUR  
VERGLEICHEN SIE  
DIE ZEICHNUNG MIT DEN  
DOKUMENTATIONEN

**ARBEIDSTEGNING**

VERGLEICHEN SIE  
DIE ZEICHNUNG MIT DEN  
DOKUMENTATIONEN



15.06.88  
2001. S&N

07321
PROJEKT
BUDGETPROJEKT
LADENØEN
PROJEKT
ANFÆRDESVN 54
FASADE MOT SYD
SKALA
1 : 50
DATUM
04.05.88
TEGNER
S&N
BYGGETID
12.01

25.06.88

**S&N**  
S&N A/S  
Rindögade 10  
S-111 22 Stockholm

**ARBIDSTEGNING**



TRONDHEIM KOMMUNE

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

Referansenr.: BS/02649/87  
Sak nr.: B 0098/88

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

Trondheim Byfornyelse  
Kjøpmannsgt.17

7013 TRONDHEIM

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

Trondheim 06.02.90

BYGGESTED : INNHERREDSVN.54-56 G.nr. 00000 B.nr. 0000  
BYGGERRE : Trondheim Byfornyelse  
ARBEIDETS ART : NYBYGG  
BYGGETS ART : BOLIGER

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

Arbeidet er besikket.

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 Tjømm*  
byggekonsulent



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom: Gnr: 410 Bnr: 611 Fnr: 0 Snr: 20

Adresse: Innherredsveien 54  
7067 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring		Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde		Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
	Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Hensyn annen fare (avfallsdeponi)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Kollektivtrase
	Framtidig kollektivtrase		Fjernveg tunnel		Fjernveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig idrettsanlegg		Bane		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsel
	Småbåthavn				



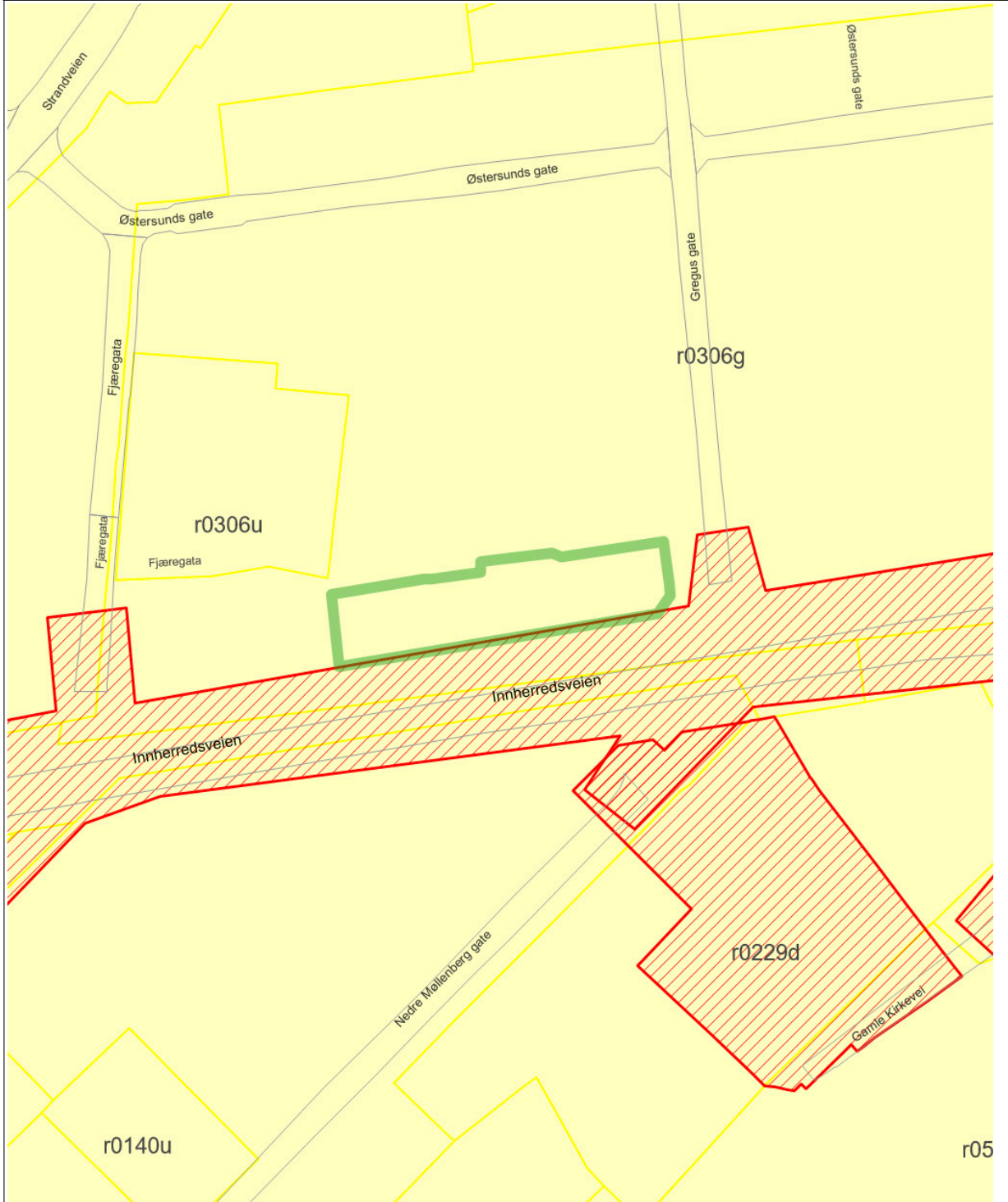
Trondheim

# PlanOversikt







Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 611	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Innherredsveien 54 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Veg	 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Trondheim

# Reguleringsplaner

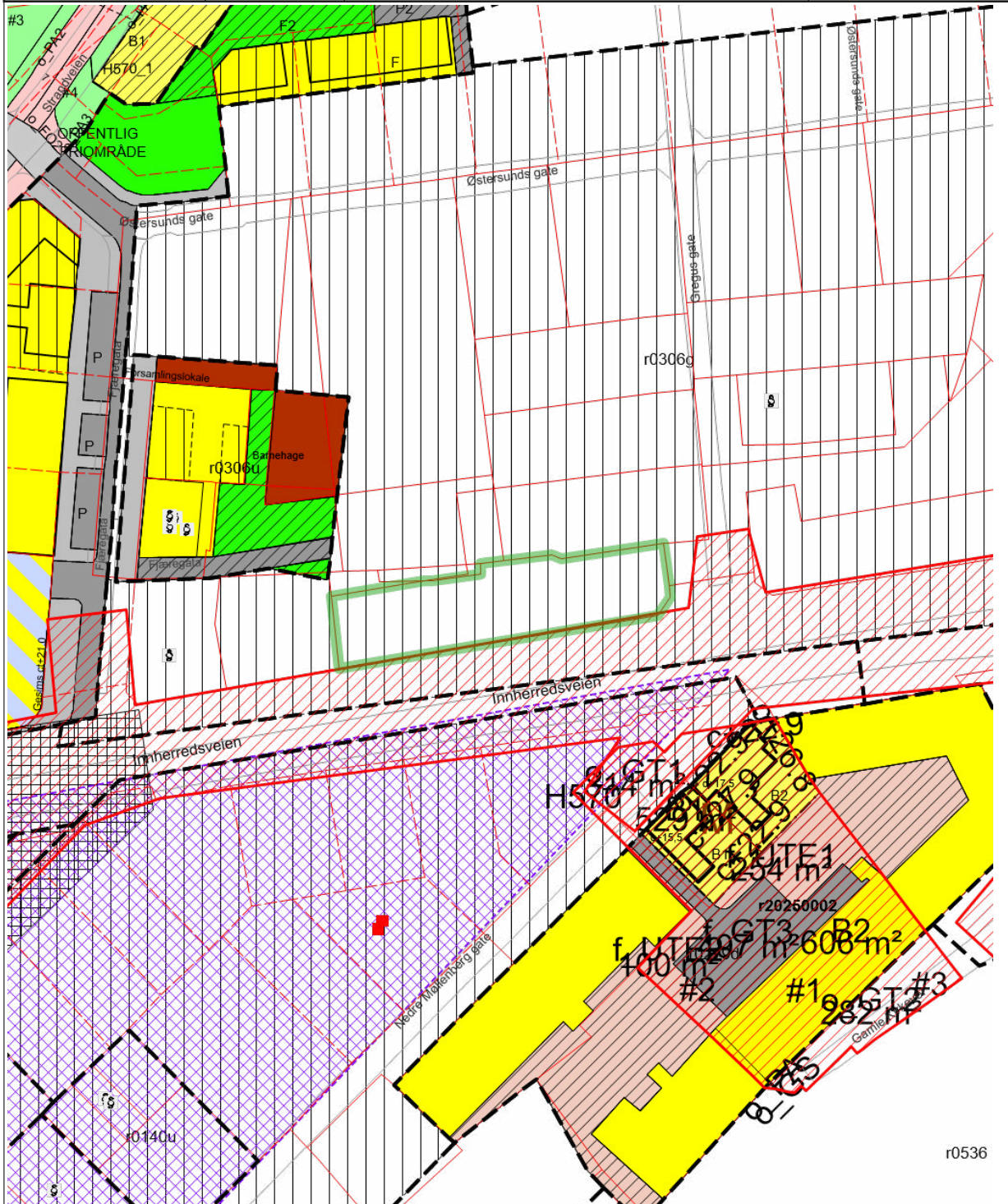
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 611	Fnr: 0	Snr: 20
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Innherredsveien 54 7067 TRONDHEIM
----------	--------------------------------------

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		Plan mindre endring
	Midlertidig forbud mot tiltak		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Midlertidig trafikkområde		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger		Bolig		Blokkbebyggelse
	Almennyttig formål - barnehage		Almennyttig formål - forsamlingslokale		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Parkeringsplass		Anlegg for lek
	Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Felles gårdsplass		Annet fellesareal		Bolig/Forretning
	RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse
	Kjøreveg		Fortau		Sykkelveg/-felt
	Bane (nærmere angitt baneformål)		Park		RpGrense
	Restriksjonsområde flyplass				



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.

1. 11 69

GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1

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

§ 2

Byggeområder i henhold til bygningsloven § 25.1

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

§ 3

Trafikkarealer

Områder som er vist med grå farve på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gatetun og parkeringsplasser. Innenfor område som på planen er merket med raster kan bygningsrådet tillate oppført mindre og lette 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 tilliggende eiendommer, herunder også barnehagen. Servicekjøring gjennom gårdsrommet til de tilliggende eiendommer kan tillates. I gårdsrommet tillates ikke parkering, med unntak for korttidsparkering ved nødvendig servicekjøring.

§ 5

Ny og eksisterende byggelse

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

2006g

S 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

*Paul Aune*  
ordfører

*Toralf Aune*  
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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Innherredsveien 54  
7067 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vebjørn Nybrott

**Telefon:** 957 06 337  
**E-post:** vebjorn.nybrott@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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