NORDVIK

Innherredsveien 52

5 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Innherredsveien 52

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.06.2026









Nøkkelinformasjon

6-roms selveier på 109m² BRA-i med sentrumsnær og studentvennlig beliggenhet. Parkering i bakgård. 10m² bodplass.

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**122 510,-**
Totalpris	**4 979 717,-**
Fellesgjeld	**107 207,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 210,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Innherredsveien 52 og en romslig selveierleilighet med 5 soverom på Lademoen. Her får man en urban beliggenhet med nærhet til sentrumsfasiliteter, dagligvarebutikker, kollektiv transport og studiesteder som NTNU, DMMH og BI. Flott utsikt over nærområdet og Nye Innherredsveien.

En attraktiv investeringsmulighet med gode inntektsmuligheter, samtidig som leiligheten også er ideell for studenter eller kollektiv. Kombinasjonen av sentral beliggenhet, parkering, selveierleilighet og lave felleskostnader gjør dette til en svært gunstig mulighet i markedet.

Kvaliteter:

- Stor leilighet på hele 109m²
- 5 romslige soverom
- Stor bad/vaskerom og separat WC
- Parkering på oppstillingsplass
- Felles balkong vendt mot bakgård
- Lave felleskostnader
- Svært studentvennlig beliggenhet

Gjetnes takst

Innherredsveien 52

4. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.












If you can dream
it you can do it








DORA 1



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0101/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Innherredsveien 52, 7067 TRONDHEIM
Gnr 410, bnr 218, snr 6 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Srh Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
107 207,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 857 207,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 420,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 979 717,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 717,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
4

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 119 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, gang, 5 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bod.
Total BRA: 109 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
BRA-i

4. etasje: Entré, gang, 5 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bod.

BRA-e:

4. etasje: Bod
Kjeller: Bod

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2

og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres svelling i bunnplate på servantskap og krakkelering i servanten.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Toalettrom : Rommet har laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt slett himling. Av instsllasjoner er det gulvmontert toalett og vegghengt servant. Rommet er natrulig ventilert. Ingen skader utover normal elde og slitasje på rommet.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS- installasjoner er oppbrukt. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass i bakgården, ikke nummerert. Sameiet har dekning for 1 stk parkeringsplass per seksjon.

Modernisering og påkostninger
- Vinduer er fra 80-tallet.
- Bad og kjøkken antatt fra tidlig 2000-tall.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fant ikke samsvarerklæringen, men en del stikkontakter ble byttet etter at Tensio hadde utført elkontroll i des 2022. Tensio lukker ikke saken med mindre det er autoriserte elektrikere som gjennomfører avvikene.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? des 2022.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: sprekk i ett vindu.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Bygningen, som er en bygård oppført ca 1916, er på 5 etg. + kjeller. Grunnmur av betong/stein.
Hovedkonstruksjonen er av betong. Etasjeskillere i betong. Utvendige fasader med pusset mur. Taket har saltaksform antatt tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger. Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, fryser, komfyr.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet via panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 210,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Felleskostnad renter/avdrag: 1892,- kr.
- Felleskostnad driftsdel: 1868,- kr.
- Elektroniske fellesavtaler: 450,- kr.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 18 747,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 284 251,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 137 004,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Innherredsveien 52, orgnr. 991397396

Om sameiet
Eiendommen Innherredsveien 52, Trondheim er et boligsameie bestående av 9 seksjonerte bruksenheter (8 eierleiligheter og 1 næringsseksjon) med tilhørende fellesarealer.

Sameiet har opp gjennom årende foretatt flere, større oppgraderinger som inkluderer blant annet:
- Nytt skifertak (1999)
- Rehabilitering av bygget med oppmaling av fasader, nye ytterdører, nye balkongdører og vinduer mot bakgård (2007)
- Oppmaling av trappeløp på fremsiden i bygget (2014)
- Drenert på baksiden av bygget (2015)
- Installert brannalarmanlegg i gården samt satt inn dørpumper på alle ytterdører til leilighetene og gipset opp boder i baktrapp (2017)
- Montert nye stoppekraner og private vannmålere i alle leiligheter (2019)
- Montert ny hovedstoppekran i kjeller samt delvis ny ledbelysning i fellesareal kjeller (2020)
- Påkoblet nedgravd søppelsystem i Fjæregata (2022)
- Bestilt og planlagt oppmaling av nedre del av fasade og vinduer i 1. etasje på fremsiden av bygget (2026)

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Informasjon om fellesgjeld
Kr 107 207,-pr. 31.12.2025

Lånenummer: 90517180490, Svenska Handelsbanken AB NUF.
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 9.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13.
Saldo per 18.06.2026: 514 597,-.
Andel av saldo: 107 208
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 30.06.2032).

Flytende renteFellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 61 672,- pr. 18.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 30 454,-. som i hovedsak skyldes rente- og finanskostnader knyttet til fellesgjeld.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 65 974,-.

Sameiet hadde driftsinntekter på ca. kr 389 000, primært fra felleskostnader.

Driften viser et positivt driftsresultat på ca. kr 11 700, noe som indikerer god kontroll på løpende kostnader. Sameiet har god likviditet med bankinnskudd på ca. kr 601 500, samt økende disponible midler. Sameiet har en trygg og stabil økonomi med god drift og solid likviditet, til tross for et moderat regnskapsmessig underskudd.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 35418795

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 404 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Lademoen, med Lademoparken som nærmeste nabo - perfekt for å nyte solrike dager med familie og venner. Kun fem minutters gange unna finner man Solsiden og Trondheim sentrum, som byr på helårsaktiviteter, shopping og et bredt utvalg av restauranter. En litt lengre spasertur på omtrent 20 minutter, tar deg til populære kjøpesentre som Sirkus Shopping, Lade arena og City Lade, hvor du finner enda flere butikker og opplevelser. I nærområdet har man enkel tilgang til flere dagligvarebutikker som Rema 1000 Portalen, Meny Solsiden, Coop Extra Møllenberg og Bunnpris Buran. Brød&sånt har åpnet ny café på Buran kun et steinkast unna.

Naturområder som Ladestien og Korsvika ligger også i nærheten og tilbyr flotte turmuligheter og badeplasser. Det finnes flere treningssentre i ulike prisklasser, som 3T Portalen, Feel24 og Impulse Solsiden. For deg som liker svømming er Pirbadet kun en kort spasertur unna, mens Trondheim Buldresenter og Dora 1 Bowling byr på andre fritidstilbud.

Området er godt tilrettelagt for kollektivtransport, og man merker tydelig byens satsning på dette. Buran har nærhet til holdeplasser for metrobusslinjene 1 og 2, samt busslinjene 10, 12, 22, 25 og flybussen med direkteforbindelser til Ranheim, Lade, Heimdal, Byåsen og Tyholt, alle med stopp i sentrum. Det er også direktebuss med 22 til NTNU Gløshaugen og 12 til NTNU Dragvoll. Lilleby stasjon tilbyr ellers hyppige togavganger, blant annet direkte til Trondheim lufthavn Værnes.

Leiligheten har kort vei til flere av byens utdanningsinstitusjoner, som NTNU Gløshaugen og Handelshøyskolen BI.

I tillegg er området en del av Miljøparken i Trondheim, der det i 2017 ble igangsatt et prøveprosjekt med miljøgate i deler av Innherredsveien. Målet er å redusere biltrafikken og tilrettelegge for mer sykling og gange - noe som så langt har gitt svært gode resultater.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger kun 3 minutter til fots fra leiligheten og heter "Buran". Herifra går det hyppige avganger i begge retninger med 13 ulike busslinjer. Fra leiligheten er det også kun 4 minutter å gå til togstasjonen "Lademoen".

Skoler og barnehager
- Lademoen barnehage (0-5 år) 0,2 km.
- Nedre Elvehavn barnehage (1-6 år) 0,4 km.
- Svartlamoen Kunst- og kulturbarnehage (1-5 år) 0,4 km.

- Lilleby skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,6 km.

- Thora Storm videregående skole.
- Bybroen videregående skole.
- Barneskolekrets: Lilleby.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente bygningstegninger, datert 03.02.1915.

Det foreligger ferdigattest i forbindelse med utskifting av vinduer i fasade mot Innherredsveien, datert 29.09.1981.

Det foreligger godkjent byggetillatelse i forbindelse med omgjøring av alle leiligheter i bygget til 3-roms samt innredning av leilighet på loftet, datert 26.06.1984. Midlertidig brukstillatelse i forbindelse med ovenstående punkt, datert 26.06.1984.

Godkjent søknad for installasjon av brannvarslingsanlegg, datert 05.07.2017. Det mangler ferdigattest for installasjonen av brannvarslingsanlegget. Ansvarlig søker, Carleif Elektro, som også har oppfølging og service på anlegget er purret for å sende inn søknad på dette. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. Kjøper overtar sammen med sameiet, ansvaret for videre bruk av seksjonen uten ferdigattest for ovennevnte brannalarmanlegg, og eventuelle kostnader forbundet med dette for å få utferdiget ferdigattest.

Takstmanns kommentar til planløsning:
Tegninger for rehabilitering av bygget datert 12.04.1984 samsvarer med bruken av rommene i dag. Det er delt inn i flere soverom enn på tegninger fra 1984.

Meglers kommentar til planløsning:
Dagens planløsning er sammenlignet med tegninger for rehabilitering av bygget datert 12.04.1984. Følgende endringer i planløsning er avdekt:

- Det største soverommet mot bakgård er inndelt i 2 soverom
- Deler av stue mot Innherredsveien er inndelt i 2 soverom

Ovennevnte endringer vurderes å ikke være av søknadsmessig karakter.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger innenfor hyblifiseringssone i kommuneplanens arealdel, som innebærer at økning i antall soverom kan være søknadspliktig. Vesentlig og/eller varig bruksendring kan være søknadspliktig iht. plan og bygningsloven/byggesaksforskriften. Se vedlagte skriv i prospekt fra Trondheim Kommune for ytterligere info om hyblifiseringssonen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (2022-2034) er avsatt til framtidig sentrumsformål med planID: 5001 r0306g - bevaring av bygninger.
Relaterte planer E6-øst med planID: r1170b.
Det er også igangsatt planleggingsarbeid på område som berører eiendommen med planID: 5001 r20190002 - Fornying Innherredsveien.
Ber kjøper om å gjøre seg kjent med disse planene. Konf megler for mer informasjon.

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

5001/410/218/6:
31.07.1914 - Dokumentnr: 900302 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1915 - Dokumentnr: 900267 - Erklæring/avtale
Best. om at innkjørselsporten til nr. 50 og 52 Innherredsvn.
skal være felles.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1915 - Dokumentnr: 900268 - Erklæring/avtale
Best. om felles avløpsledning for nr. 50 og 52 Innherredsvn.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1985 - Dokumentnr: 26321 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/101
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 009 SEKSJONER

04.07.2002 - Dokumentnr: 13022 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/101
RETTET feilkonvertert formål

01.01.2018 - Dokumentnr: 125977 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:410 Bnr:218 Snr:6

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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har antikvarisk verdi klasse C. Dette er den laveste klassifiseringen. Dette kan som regel gi begrensinger med tanke på endring av fasader. For ytterligere informasjon kontakt Trondheim kommune.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 37 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 6 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 119 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. juni 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Innherredsveien 52

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	245 elever, 15 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	211 elever, 15 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Trondheim International School...	225 elever, 12 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Lade skole (1-10 kl.)	661 elever, 38 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	476 elever, 31 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Thora Storm videregående skole	1100 elever	17 min 🚶 1.5 km
Bybroen videregående skole	210 elever	18 min 🚶 1.5 km

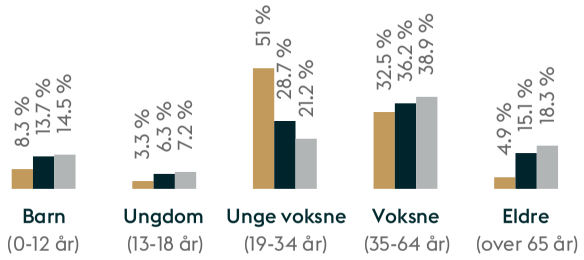
Offentlig transport

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

Barnehager

Lademoen barnehage (0-5 år)	50 barn	2 min 🚶 0.2 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-6 ...	29 barn	5 min 🚶 0.4 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg...	40 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran nordre/Lademoen vestre	3 447	1 344
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Buranbanen	4 min
Bispehaugen skole -gymsal	10 min
Feel24 Buran	2 min
3T-Solsiden	3 min

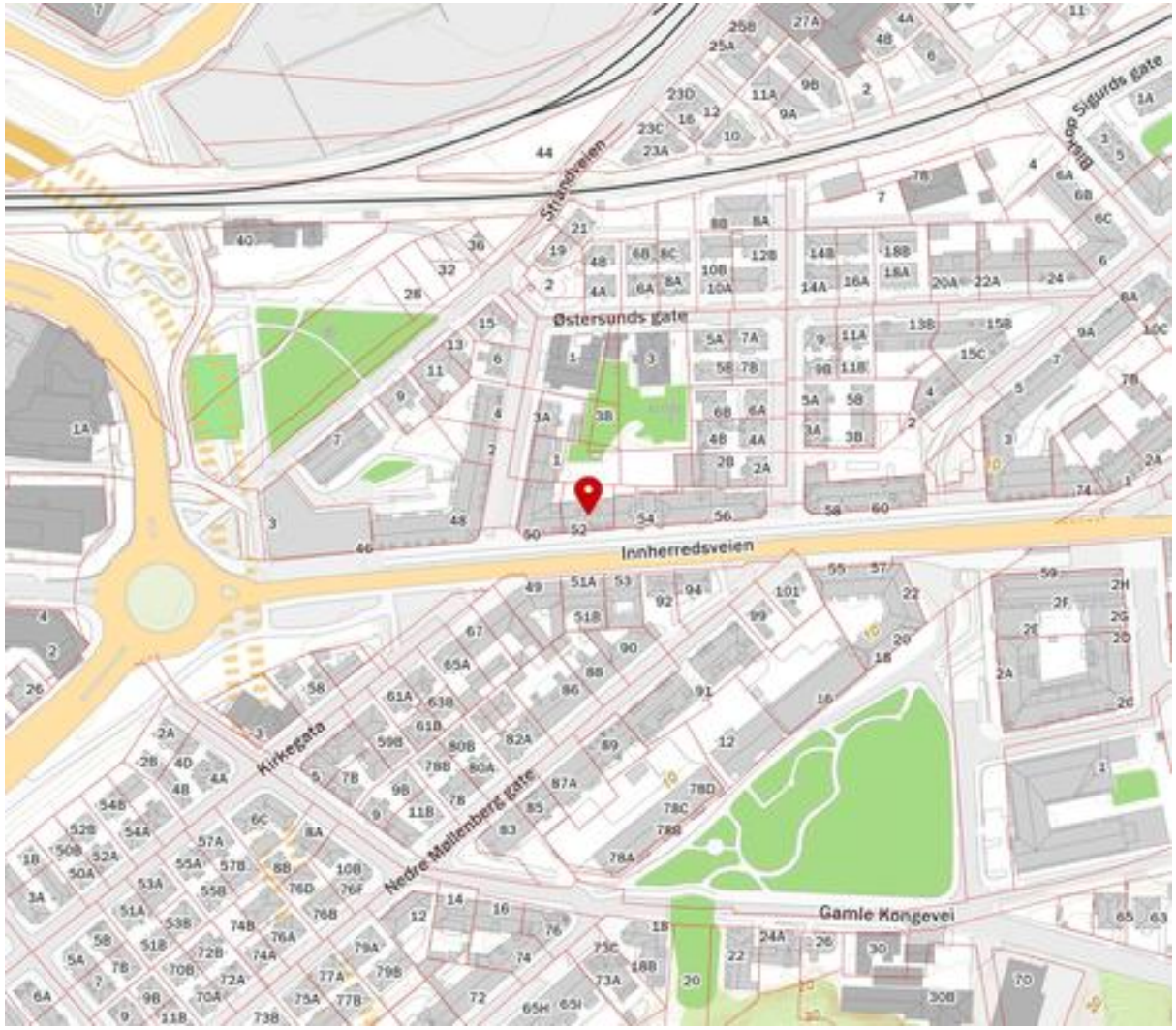
«Nære byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Innherredsveien 52

7067 TRONDHEIM

5001/410/4/218/0/0

Rapportdato

23.06.2026

TG 0	1
TG 1	0
TG 2	8
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 15.06.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Innherredsveien 52 , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/4/218/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1916

Tomt: 404.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Srh Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en bygård oppført ca 1916, er på 5 etg. + kjeller. Grunnmur av betong/stein Hovedkonstruksjonen er av betong. Etasjeskillere i betong. Utvendige fasader med pusset mur. Taket har saltaksform antatt tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet på badet har usikker framtidig funksjon. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Vinduer er fra 80-tallet. - Bad og kjøkken antatt fra tidlig 2000-tall.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

4.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
109 m^2	1 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, gang, 5 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bod.	Bod.	-	-

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	9 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
-	Bod.		-

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
109 m^2	10 m^2	0 m^2	0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
119 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres svelling i bunnplate på servantskap og krakkelering i servanten.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Toalettrom : Rommet har laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt slett himling. Av instsllasjoner er det gulvmontert toalett og vegghengt servant. Rommet er natrulig ventilert. Ingen skader utover normal elde og slitasje på rommet.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
10.06.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Tegninger for rehabilitering av bygget datert 12.04.1984 samsvarer med bruken av rommene i dag. Det er delt inn i flere soverom enn på tegninger fra 1984.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger brukstillatelse datert 30.06.1916. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rehabilitering av bygget datert 09.12.1985.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er malte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er datert 1981 og 1985.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Sprekk i glass avdekket på det ene soverommet.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet antas å være fra ca. 2001.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene har normal elde og slitasje.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel fram til dusjkabinett.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring under kabinett og ved utslagsvask. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk men mangler tilluft fra tilstøende rom. Anbefaler å etablere spalte under dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres svelling i bunnplate på servantskap og krakkelering i servanten.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler fortsatt dusjing i lukket kabinett i påvente av den renovering.

5 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved legging av nye gulvn anbefales lokal oppretting.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

6 Toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt slett himling. Av instsllasjoner er det gulvmontert toalett og vegghengt servant. Rommet er natrulig ventilert. Ingen skader utover normal elde og slitasje på rommet.

7 Kjøkken

TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Fuktmerker og slitasje på benkeplate samt på front under oppvaskkum.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt. Eldre ventilator.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og lakkerte benkepalte i trefinér.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.
Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

8 VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 194 liter, prodsuert i 2001 er installert på bad/vaskerom.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det antas at sikringer i skapet er fra tidlig 90-tallet.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget ved oppussing av bad og kjøkken.

INNHERREDSVEIEN 52 - 5001/410/4/218/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øyvind Hov	9578-5997-4-251573	2026-06-10 22:49:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
10. juni 2026

Oppdragsnummer
42-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Innherredsveien 52, 7067 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Srh Eiendom AS v/ Øyvind Hov

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35418795
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fant ikke samsvarerklæringen, men en del stikkontakter ble byttet etter at Tensio hadde utført elkontroll i des 2022. Tensio lukker ikke saken med mindre det er autoriserte elektrikere som gjennomfører avvikene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? des 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: sprekk i ett vindu

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0101/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øyvind Hov	**2026-06-10**

Identifikasjon

Øyvind Hov

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fiber

Etter ønske fra en eier, er det innhentet tilbud på fiber fra to leverandører. Gården har i dag vanlig bredbånd fra Telenor.

Forslag til vedtak: Pga. høy innstalleringskostnad bør det stemmes over forslaget.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Formann for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Tom Erik Fjær

6.2 Styremedlemmer for 1 år

På valg:
Sture Krogstad Olsen
Trond Arne Pettersen

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:
Thomas Orkelbog Moutacim
Jon Fernando Neeraas

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

27.02.2025
Sameiet Innherredsveien 52
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Innherredsveien 52

Tid: Tirsdag 18.03.2025 - kl.18:00

Sted: Ladejarlen Restaurant

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Sameiet Innherredsveien 52 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	7	121 620	267 166
Sum anleggsmidler		**121 620**	**267 166**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	185 178	124 226
Mellomregning Klare Finans	8	2 468	1 938
Opptjente renter	8	19 711	17 097
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	522 486	475 307
Sum omløpsmidler		**729 844**	**618 568**
SUM EIENDELER		**851 464**	**885 734**

Sameiet Innherredsveien 52 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		206 352	297 012	315 314	232 500
Felleskostnader kapitaldel		108 984	0	0	108 974
Tillegg elektroniske fellesavtaler		43 200	41 760	48 600	48 600
Andre driftsinntekter	1	18 258	5 611	0	0
Sum driftsinntekter		**376 794**	**344 383**	**363 914**	**390 074**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 115	-2 115	-2 200	-2 115
Styrehonorar		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Avskrivninger		-145 546	-145 546	-145 546	-110 786
Forretningsførerhonorar		-44 165	-42 590	-44 200	-45 700
Honorar administrative tjenester		-92	-89	-100	-100
Eksterne honorar		0	0	-3 000	0
Drifts- og serviceavtaler	3	-1 601	-4 911	-6 000	-6 000
Vaktmestertjenester		0	-1 575	-1 700	-2 000
Renholdstjenester		-14 000	-14 000	-7 100	-15 000
Løpende vedlikehold	4	-17 473	-21 306	-30 000	-30 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-27 000	-27 000
Elektroniske fellesavtaler		-45 202	-42 950	-48 600	-48 600
Forsikring		-79 024	-57 547	-62 700	-90 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 950	-1 850	-2 000	-2 000
Energi, felles		-5 757	-4 955	-5 000	-5 500
Andre driftsutgifter	5	-2 708	-10 967	-8 900	-2 000
Sum driftskostnader		**-374 632**	**-365 401**	**-409 046**	**-401 801**
DRIFTSRESULTAT		**2 162**	**-21 018**	**-45 132**	**-11 727**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 711	17 097	9 000	10 000
Finanskostnader		-58 803	-56 197	-59 570	-59 570
Netto finansposter		**-39 092**	**-39 100**	**-50 570**	**-49 570**
Resultat før skattekostnad		**-36 930**	**-60 118**	**-95 702**	**-61 297**
Ordinært resultat etter skatt		-36 930	-60 118	-95 702	-61 297
ÅRSRESULTAT	**6, 10**	**-36 930**	**-60 118**	**-95 702**	**-61 297**
Disponering av totalresultat:		-36 930	-60 118	-95 702	-61 297
Overført til annen egenkapital		55 176	54 705	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-60 118	0	0
Overført til udekket tap		-36 930	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-55 176	-54 705	0	0

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefakturering	18 258	5 611
Sum andre inntekter	**18 258**	**5 611**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Sum personalkostnader	**2 115**	**2 115**

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	1 601	4 911
Sum drifts- og serviceavtaler	**1 601**	**4 911**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	628 675	683 851
Annen egenkapital	10	-489 778	-508 024
Sum egenkapital		**138 897**	**175 827**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	569 366	619 337
Sum langsiktig gjeld		**569 366**	**619 337**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		140 448	88 097
Forskudd kunder		2 132	1 938
Påløpte kostnader		620	534
Sum kortsiktig gjeld		**143 200**	**90 570**
Sum gjeld		**712 566**	**709 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**851 464**	**885 734**

Sted:_____, dato:_____

Tom Erik Fjær Leder	Trond Arne Pettersen Styremedlem	Sture Krogstad Olsen Styremedlem

Org.nr: 991 397 396 - 602

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	522 483	475 304
Sum bankinnskudd	**522 486**	**475 307**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**175 827**	**235 944**
Annen egenkapital 01.01	-508 024	-502 612
Årets resultat	-36 930	-60 118
Justering for nedskrivning IN-ordning	55 176	54 705
Annen egenkapital 31.12	**-489 778**	**-508 024**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	683 851	738 556
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-55 176	-54 705
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**628 675**	**683 851**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**138 897**	**175 827**

Sameiet Innherredsveien 52 - Noter 2024

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	17 473	20 211
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	338
Reparasjon og vedlikehold annet	0	758
Sum vedlikehold	**17 473**	**21 306**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 285	2 930
Generalforsamling/årsmøte	117	2 100
Bankgebyrer	590	598
Andre gebyrer	716	416
Andre kostnader	0	4 923
Sum andre driftsutgifter	**2 708**	**10 967**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**527 998**	**492 114**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-36 930	-60 118
Tilbakeført avskrivning	145 546	145 546
Avdrag lån	-49 971	-49 544
Årets endring i disponible midler	**58 645**	**35 884**
Disponible midler i periodens slutt	**586 643**	**527 998**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**586 643**	**527 998**

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Bygg. inv.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 000	2 780 918
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 000	2 780 918
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 666	2 676 632
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 334	104 286
Årets avskrivninger :	6 500	139 046
Antatt levetid i år :	10	20

Org.nr: 991 397 396 - 602

Resultat og balanse med noter for Sameiet Innherredsveien 52.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Innherredsveien 52

Styreleder	Tom Erik Fjær (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Trond Arne Pettersen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Sture Krogstad Olsen (sign.)	26.02.2025

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**90517180490**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	9.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	619 337
Avdrag i perioden:	49 971
Lånesaldo 31.12:	**569 366**
Saldo 5 år frem i tid:	235 828
Andelssaldo 01.01:	683 851
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	55 176
Andelssaldo 31.12:	**628 675**
Sum pantegjeld for lån:	**1 198 041**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517180490	1	225 374	225 374
	2	118 618	237 236
	1	106 756	106 756

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Sameiet Innherredsveien 52



telenor

Årsmelding 2024 for Sameiet Innherredsveien 52

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Innherredsveien 52 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tom Erik Fjær
Styremedlem, Trond Arne Pettersen
Styremedlem, Sture Krogstad Olsen
Varamedlem, Jon Fernando Neeraas
Varamedlem, Thomas Orkelbog Moutacim

Styrets arbeid i siste periode

Det har ikke vært spesiell aktivitet i gården vår i 2024.

Vedlikehold av fasade er lagt på is pga. miljøgateprosjektet i Innherredsveien. I skrivende stund er det nettopp lagt stein utenfor inngangspartiet.

Årlig kontroll av brannteknisk utstyr i høst.

Vannskade i leilighet H0501 pga. vanninntrengning før jul, mest sannsynlig gjennom takterrasse. Saken er ikke løst enda. Styret har løpende kontakt med forsikringsbyrå, TOBB og eier.

Styret i Sameiet Innherredsveien 52

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Innherredsveien 52
v/ Tom Erik Fjær

Fornebu,12.12.2024

Tilbud på nytt fibernett med Frihet S

Fellesavtale om leveranse av TV
Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

Bakgrunn for tilbudet
Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet S-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

Etablering av nytt fibernett
Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 8 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstillelse bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

TV og Komplett-avtale – priser og avtaleperiode
Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet S-avtale til alle 8 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjennelse i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (8 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Innherredsveien 52, og kan tilby følgende:

kr

Totalpris per husstand per måned: Kr 469

Produkt	Pris per måned		Antall	Sum
Frihet S	469,00 kr	per mnd	8	3 752,00 kr
WIFI Ruter II	0,00 kr	per mnd	8	0,00 kr

Særskilte vilkår/merknader
Telenor tar forbehold om at prosjektet er gjennomførbart i henhold til skisserte føringsveier og at prosjektet er økonomisk lønnsomt uten at uforutsette kostnader tilkommer.

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 60 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 150 390,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

Tekniske forutsetninger
- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

Øvrig
Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 27.12.2024.



Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Iver Nikolai Brevig
AM

telenor

NAVNESEDDEL
når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....
.

FULLMAKT
når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier:_____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ___/____-_____.

_____ _____

Sted/dato Eiers underskrift

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 15000

5. Valg

5.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Eyvind Nikolai Holt

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Eyvind Nikolai Holt

5.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Sture Krogstad Olsen

Trond Arne Pettersen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Sture Krogstad Olsen

Trond Arne Pettersen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Thomas Orkelbog Moutcim

Jon Fernando Neeraas

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Thomas Orkelbog Moutcim

Jon Fernando Neeraas

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Innherredsveien 52 torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Ladejarlen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Eyvind Nikolai Holt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Sture Krogstad

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sture Krogstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 3

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Protokoll for Sameiet Innherredsveien 52

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eyvind Nikolai Holt (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Sture Krogstad Olsen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Sture Krogstad Olsen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Trond Arne Pettersen (sign.)	11.04.2026

2.1 Godkjennelse av regnskap

Kort orientering fra styreleder.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 15 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fiber

Etter ønske fra en eier, er det innhentet tilbud på fiber fra to leverandører. Gården har i dag vanlig bredbånd fra Telenor.

Vedtak:
Forslag til vedtak var opprinnelig at det burde stemmes over dette pga. høy innstalleringskostnad. Styret trenger dog mer tid da en av leverandørene muligens ikke har tatt hensyn til at det allerede ligger fiber i gården fra denne. Det er enighet om at styret kan ta denne beslutningen uten at årsmøte/ekstraordinært årsmøte stemmer over det.

6. Valg

6.1 Formann for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Tom Erik Fjær

Vedtak:
Valgt som Formann for 1 år ble:

Eyvind Nikolai Holt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Innherredsveien 52 tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Ladejarlen Restaurant.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Tom Erik Fjær

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Tom Erik Fjær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Eyvind Nikolai Holt

Trond Arne Pettersen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

Protokoll for Sameiet Innherredsveien 52

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Erik Fjær (sign.)	18.03.2025
Sekretær	Tom Erik Fjær (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Eyvind Nikolai Holt (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Trond Arne Pettersen (sign.)	24.03.2025

6.2 Styremedlemmer for 1 år

På valg:
Sture Krogstad Olsen
Trond Arne Pettersen

Vedtak:
Valgt som styremedlemmer for 1 år ble:

Sture Krogstad Olsen

Trond Arne Pettersen

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:
Thomas Orkelbog Moutacim
Jon Fernando Neeraas

Vedtak:
Valgt som varamedlemmer for 1 år ble:

Thomas Orkelbog Moutacim

Jon Fernando Neeraas

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET INNHERREDSVEIEN 52, TRONDHEIM

Sist endret 11.03.2021

1. Eierforholdet

Eiendommen Innherredsveien 52, gnr. 410 bnr. 218, Trondheim er et boligsameie bestående av 9 seksjonerte bruksenheter (8 eierleiligheter og 1 næringsseksjon) med tilhørende fellesarealer.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæring til Byskriveren i Trondheim, og av den enkelte seksjons grunnboksblad.

2. Fysisk råderett

Den enkelte sameiers bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Utvendig behandling av, og arrangement på, yttervegger, oppsetting av markiser, altankasser o.l., skal godkjennes av styret.

3. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Enhver overdragelse skal meldes til forretningsføreren for registrering.

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

4. Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

5. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

6. Ettersyn mv.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkeltes bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

7. Sameiemøtet

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

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

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

8. Innkalling til ordinære sameiermøter

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

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen utgangen av februar.

For at forslag som nevnt i pkt. 11.2 og 3. ledd, skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
Punkt 8, 4. ledd gjelder tilsvarende.

10. Om Sameiermøtet

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter pkt. 13 og pkt. 18, 2. ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

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

11. Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av disse vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Vedtak som nevnt i pkt. 3, 2. ledd.

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

12. Ugildhet

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

13. Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer valgt av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal ha en formann, som velges av sameiermøtet.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

14. Innkalling til styremøter

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

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

15. Styremøter

Styremøtet ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestformann, velger styret en møteleder.

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

16. Styrets kompetanse mv.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal påse at det blir utført forsvarlig vedlikehold av den del av eiendommen som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Styret sørger for at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

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

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter pkt. 3,2. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

17. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

18. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

19. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne hører under Trondheim byrett.

20. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte, og å selge seksjonen.

10.03.2020

5.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Sture Krogstad Olsen

Trond Arne Pettersen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Thomas Orkelbog Moutcim

Jon Fernando Neeraas

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

27.02.2026
Sameiet Innherredsveien 52
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Innherredsveien 52

Tid: Torsdag 19.03.2026 - kl.18:00
Sted: Ladejarlen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Eyvind Nikolai Holt

Sameiet Innherredsveien 52 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	7	10 834	121 620
Sum anleggsmidler		**10 834**	**121 620**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		9 040	185 178
Mellomregning Klare Finans	8	2 132	2 468
Opptjente renter		11 827	19 711
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	601 500	522 486
Sum omløpsmidler		**624 499**	**729 844**
SUM EIENDELER		**635 333**	**851 464**

Sameiet Innherredsveien 52 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		232 476	206 352	232 500	243 756
Felleskostnader kapitaldel		108 984	108 984	108 974	108 097
Tillegg elektroniske fellesavtaler		43 200	43 200	48 600	37 344
Andre driftsinntekter	1	4 639	18 258	0	0
Sum driftsinntekter		**389 299**	**376 794**	**390 074**	**389 197**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Avskrivninger		-110 786	-145 546	-110 786	-6 500
Forretningsførerhonorar		-45 622	-44 165	-45 700	-47 450
Honorar administrative tjenester		-95	-92	-100	-100
Drifts- og serviceavtaler	3	-6 612	-1 601	-6 000	-6 680
Vaktmestertjenester		0	0	-2 000	0
Renholdstjenester		-14 000	-14 000	-15 000	-14 600
Løpende vedlikehold	4	-29 531	-17 473	-30 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-27 000	-27 000
Elektroniske fellesavtaler		-43 584	-45 202	-48 600	-37 344
Forsikring		-95 265	-79 024	-90 000	-74 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-1 950	-2 000	-1 000
Energi, felles		-5 843	-5 757	-5 500	-6 000
Andre driftsutgifter	5	-9 121	-2 708	-2 000	-7 500
Sum driftskostnader		**-377 575**	**-374 632**	**-401 801**	**-285 289**
DRIFTSRESULTAT		**11 724**	**2 162**	**-11 727**	**103 908**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 827	19 711	10 000	10 000
Finanskostnader		-54 005	-58 803	-59 570	-47 934
Netto finansposter		**-42 178**	**-39 092**	**-49 570**	**-37 934**
Resultat før skattekostnad		**-30 454**	**-36 930**	**-61 297**	**65 974**
Ordinært resultat etter skatt		-30 454	-36 930	-61 297	65 974
ÅRSRESULTAT	**6, 10**	**-30 454**	**-36 930**	**-61 297**	**65 974**
Disponering av totalresultat:		-30 454	-36 930	-61 297	65 974
Overført til annen egenkapital		60 474	55 176	0	0
Overført til udekket tap		-30 454	-36 930	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-60 474	-55 176	0	0

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Om virksomheten:
Foretaket driver et sameie i Trondheim kommune.
Sameiet drives fra Innherredsveien 52, 7043 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Viderefakturering	4 639	18 258
Sum andre inntekter	**4 639**	**18 258**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Sum personalkostnader	**2 115**	**2 115**

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk e anlegg	6 612	1 601
Sum drifts- og serviceavtaler	**6 612**	**1 601**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	568 201	628 675
Annen egenkapital	10	-459 757	-489 778
Sum egenkapital		**108 444**	**138 897**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	514 597	569 366
Sum langsiktig gjeld		**514 597**	**569 366**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 371	140 448
Forskudd kunder		2 132	2 132
Påløpte kostnader		789	620
Sum kortsiktig gjeld		**12 293**	**143 200**
Sum gjeld		**526 890**	**712 566**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**635 333**	**851 464**

Sted:_____, dato:_____

Eyvind Nikolai Holt Leder	Trond Arne Pettersen Styremedlem	Sture Krogstad Olsen Styremedlem

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 531	17 473
Sum vedlikehold	**29 531**	**17 473**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	1 285
Kontorrekvisita, trykksaker	179	0
Generalforsamling/årsmøte	0	117
Bankgebyrer	611	590
Andre gebyrer	753	716
Andre kostnader	7 578	0
Sum andre driftsutgifter	**9 121**	**2 708**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**586 643**	**527 998**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-30 454	-36 930
Tilbakeført avskrivning	110 786	145 546
Avdrag lån	-54 769	-49 971
Årets endring i disponible midler	**25 564**	**58 645**
Disponible midler i periodens slutt	**612 207**	**586 643**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**612 207**	**586 643**

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anleggsmidler	Bygningsinventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 780 918	65 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 780 918	65 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 780 918	54 166
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	10 834
Årets avskrivninger :	104 286	6 500
Antatt levetid i år :	20	10

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	601 497	522 483
Sum bankinnskudd	**601 500**	**522 486**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**138 897**	**175 827**
Annen egenkapital 01.01	-489 778	-508 024
Årets resultat	-30 454	-36 930
Justering for nedskrivning IN-ordning	60 474	55 176
Annen egenkapital 31.12	**-459 757**	**-489 778**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	628 675	683 851
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-60 474	-55 176
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**568 201**	**628 675**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**108 444**	**138 897**

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	**90517180490**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	9.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	569 366
Avdrag i perioden:	54 769
Lånesaldo 31.12:	**514 597**
Saldo 5 år frem i tid:	148 102
Andelssaldo 01.01:	628 675
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	60 474
Andelssaldo 31.12:	**568 201**
Sum pantegjeld for lån:	**1 082 798**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517180490	1	203 695	203 695
	2	107 208	214 416
	1	96 487	96 487

Resultat og balanse med noter for Sameiet Innherredsveien 52.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Innherredsveien 52

Styreleder	Eyvind Nikolai Holt (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Trond Arne Pettersen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Sture Krogstad Olsen (sign.)	25.02.2026

Årsmelding 2025 for Sameiet Innherredsveien 52

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Innherredsveien 52 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Eyvind Nikolai Holt
Styremedlem, Trond Arne Pettersen
Styremedlem, Sture Krogstad Olsen
Varamedlem, Jon Fernando Neeraas
Varamedlem, Thomas Orkelbog Moutacim

Styrets arbeid i siste periode

Det har ikke vært spesiell aktivitet i gården vår i 2025.

Det er blitt byttet leverandør av internett, for nedgang i pris og overgang til fiber.

Årlig kontroll av brannteknisk utstyr i høst.

Vannskade i leilighet H0501 pga. vanninntrengning før jul i 2024. Saken er nå løst.

Styret i Sameiet Innherredsveien 52

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.01.2026

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1114/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Huseby Flatås
Utbyggingsselskap
Erling Skakkesgt. 8
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Innherredsveien 52
BYGGHERRE	A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap
BYGGEARBEIDETS ART	Rehabilitering av boliggård med forretningslokale samt fullføring av loftsleilighet.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 26.6.1984
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget 4-12-85
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☐ for nevnte: REHABILITERING M.V.
☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 9-12-85

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1642/81

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

E Ruth Halvig
Innherredsveien 52
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Innherredsveien 52
BYGGHERRE	Ruth Halvig
BYGGEARBEIDETS ART	Vindusutskifting i fasaden mot Innherredsveien

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 29.9.1981

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. 7/5 82

Arbeidet er besiktiget 26 30 Mai 82

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 14/5 - 82.

O. Iversen

Bygningssjef

CARLEIF ELEKTRO AS

Bromstadvegen 57
7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
	BYGG-20/86682 oppgis ved alle henvendelser		12.08.2024

Innherredsveien 52, anmodning om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/218/0/0
Bygningsnummer:	182134570
Ansvarlig søker:	CARLEIF ELEKTRO AS
Tiltakshaver:	SAMEIET INNHERREDSVEIEN 52

Vi viser til vedtak med dokumentnr. BYGG-17/83620-4, datert 05.07.2017.

Dersom byggetiltaket dere fikk godkjent er ferdigstilt i tråd med tillatelsen ber vi om at saken avsluttes med en søknad om ferdigattest.

Plan- og bygningsloven § 21-10 første ledd, sier at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattesten skal fungere som dokumentasjon på at tiltaket er utført i tråd med de krav som følger av plan- og bygningslovgivningen. Systemet er tillitsbasert og bygger på at tiltakshaver eller ansvarlig søker leverer sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ved sluttdokumentasjon skal det bekreftes at tiltaket er uten vesentlige feil eller mangler i forhold til vilkår i tillatelse og krav for øvrig som følger av lov og forskrift. Ferdigattest er et krav for lovlig å kunne ta i bruk det konkrete tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at byggesaken er ansvarsbelagt, slik at det er ansvarlig søker som må fylle ut søknad om ferdigattest. Det skal også legges ved en oppdatert gjennomføringsplan. Der det kreves avfallsplan eller rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest. Vi minner om at det er tiltakshaver sitt ansvar å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

Er byggetiltaket derimot ikke påbegynt, må byggetillatelsen anses som bortfalt og byggesaken vil dermed bli avsluttet hos oss. Det følger av plan- og bygningsloven § 21-9 at en tillatelse faller bort hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

Byggesakskontoret jobber kontinuerlig med å avslutte gamle byggesaker. Med henblikk på datoen for deres byggetillatelse finner vi det betimelig å anmode om at

deres sak avsluttes med en søknad om ferdigattest eller opplysninger om status på byggearbeidene.

Henvendelser rettes til Byggesakskontoret på telefon 72542500 eller på epost byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/86682 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: SAMEIET INNHERREDSVEIEN 52

Gjeldende særutstatter:

Trondheim den 16. juni 1931

Diponent E. Malvig
byggherre

Joh. Aasen
arkitekt

samvirkeområde

Byggingsrådet maatten tillatte det arbeidet utførte på betingelse av at den sanitære ordning med dør over fundamentet kappet ut.

Trondheim bygningsråd 24/6 1931

Skjema for byggeanmeldelse
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesenets Forening
(Eiharnrykk forbudt).
(Norsk standard nr. 3001).

Rich. Andvord. Bl. nr. 678.

Løpenr. 128
1931

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utfyldes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiagtig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets hvilighet, og være ledsaget av de blag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, dateret og underskrevet.

Anmeldelsen tilskrives det kommune gebyr kommunen til bygningsbehørn kontor.

Til
Bygningsrådet i Trondhjem

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på eiendommen Midtbysletten gnr. nr. 52 ønskes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Innredning av en familiehvilighet på 2 værelser og kjøkken på loftet - Bieke endre.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, punkt 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ca. 264 m² Del til hvilighet i kjelleren

Nye bygningers areal 0.0 m² areal på loftet ca. 79.8 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Loftsplan - 1 blad indtegnes 1:100

Snitt og fasade - " " 1:100

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

§ 125, punkt 1 a. Byggegrunnens bæreevne, den bærende fundamentering pr. m.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 125, punkt 1 d. Drenering, brønnvannskilde og vannledning:

§ 125, punkt 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 125, punkt 2. Særlige konstruksjoner:

§ 125, punkt 3. Naturforhold: (Attest om vassel til saker vedlegges).

§ 125, punkt 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 49 og 68. Bygningens forhold til sparbredet gate eller godkjent adkomst:

§ 62. Jordarbeider og murforetatelige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).

§ 66, punkt 2. Fremspring eller tilbakeretrekning av fasaden:

§ 66, punkt 3. Sokkelfremspring:

§ 67, punkt 1. Balkonger, takhatter og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Avker og andre opbygg over hovedgesimsen:
2 stk. Kobbhus – 2 ovn gaten og 1 ovn gården

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen nabobyggelse:

§ 80 og 115. Byggematerialets art og veggenes konstruksjoner:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).
Kobbhusene yttervegge føres ikke med gjennomlø
og fedres med gatt jern. – Skillevæggene mellom
Leilighetene murtes.

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Takvinkling:
(Se dept. forskrifter kap. XI).
Kobbhusene tekkes med papp og gatt jern.

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og sikringsforhold:
Bredde og utformingsforhold for begge trapper
oppfylles tilfredsstillende.

§ 98–103. Piper, trukne rør, ventilasjon og ventilasjonsrør:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).
Piper vann fra.

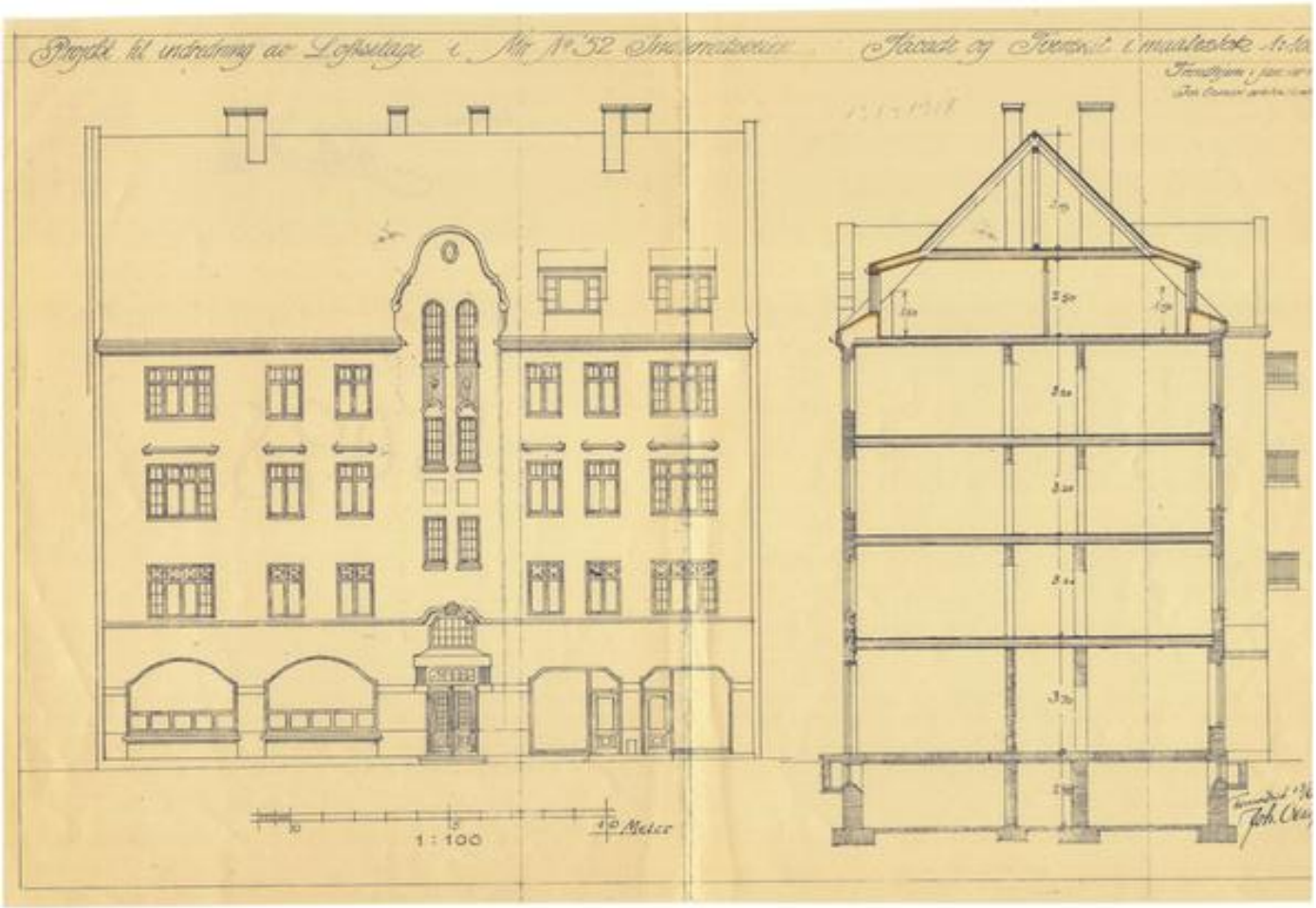
§ 104–107. Etasjehøyder, romstørrelser, gulvflater og lysareal:
For kjøkken 2. etasje. Minstehøyde 1.80 m.
Gulvflate: lysareal ≥ 1:10

§ 108. Rom for vask og tørring av klær: Rom for klær, matvarer og brensel:
Skybrus og vaskepl. på loft. Tørkeloft og klesloft på hambybygg
Mat i spiskammer og kjeller.

§ 109. Klosetter:
1 vannklosett på loft.

§ 110. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:


1:100

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-17/83620	05.07.2017

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 20.06.2017.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder installasjon av brannvarslingsanlegg.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende sentrumsformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R306g, stadfestet 28.01.1988. Eiendommen er regulert til bolig og forretningsformål.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Byggeprosjektet
Det søkes om montering av brannvarslingsanlegg i eksisterende leilighetsbygg.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Foretaket har sentral godkjenning som kun dekker deler av oppgavene det er søkt om ansvarsrett for. Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

CARLEIF ELEKTRO AS

Bromstadvegen 57
7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ørjan Jonassen	BYGG-17/83620 oppgis ved alle henvendelser		05.07.2017

Innherredsveien 52, godkjenning søknad om tiltak for installasjon av brannvarslingsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	410 / 218 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	CARLEIF ELEKTRO AS
Tiltakshaver:	SAMEIET INNHERREDSVEIEN 52

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen	Ørjan Jonassen
bygningssjef	saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET INNHERREDSVEIEN 52

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

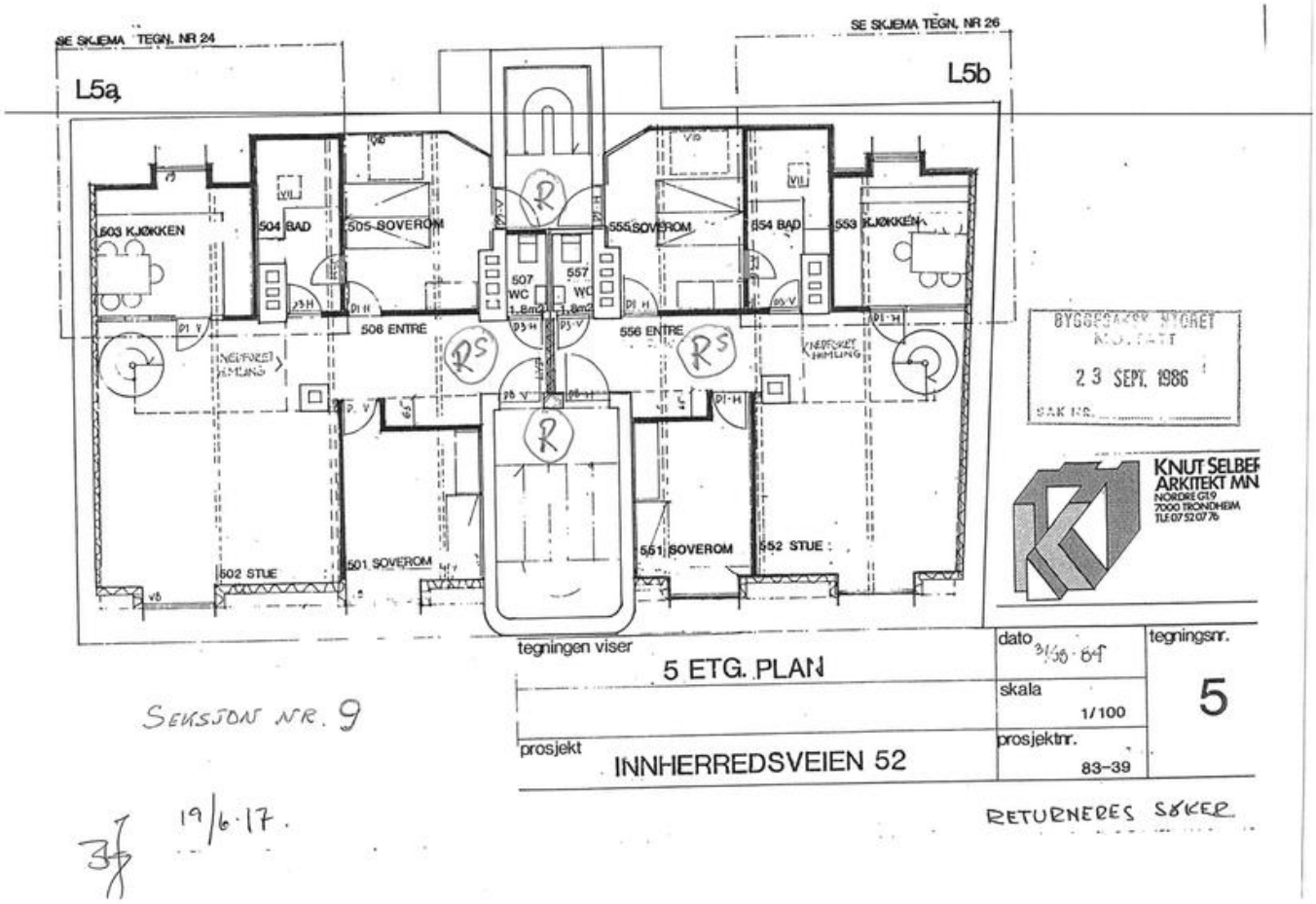
Klagen må undertegnes.

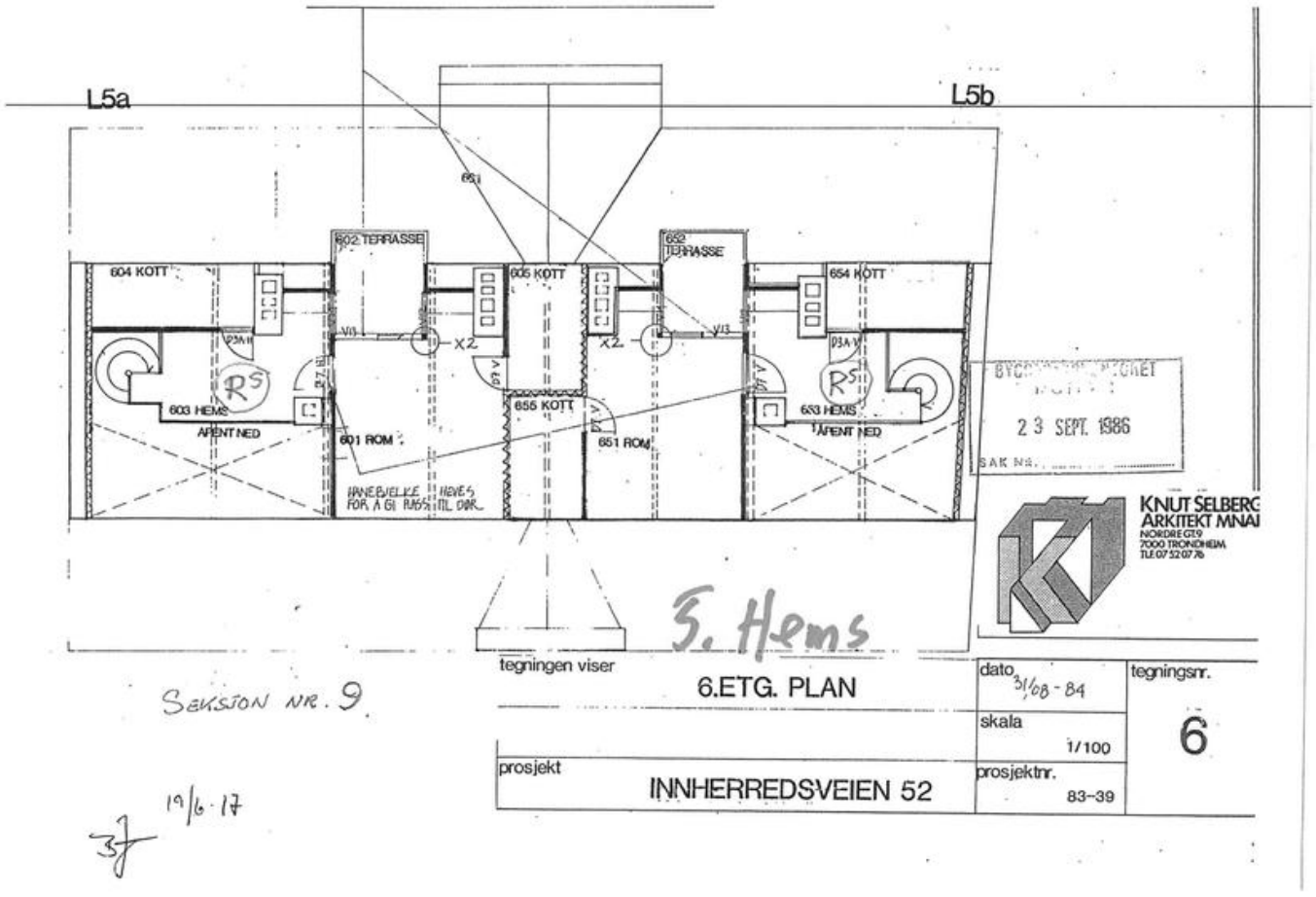
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

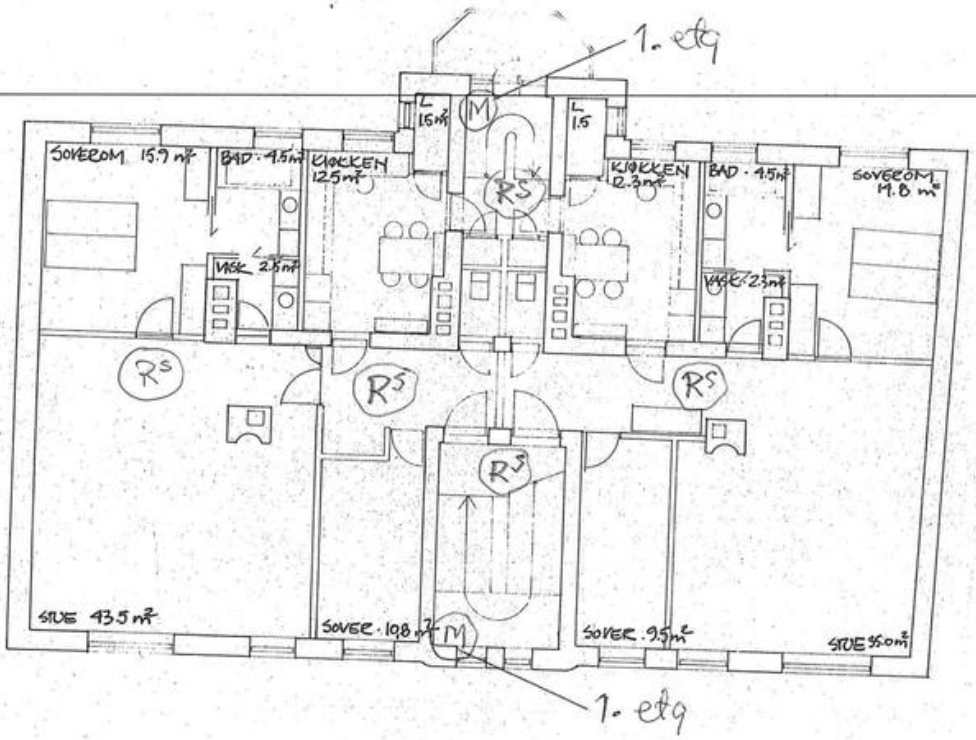
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

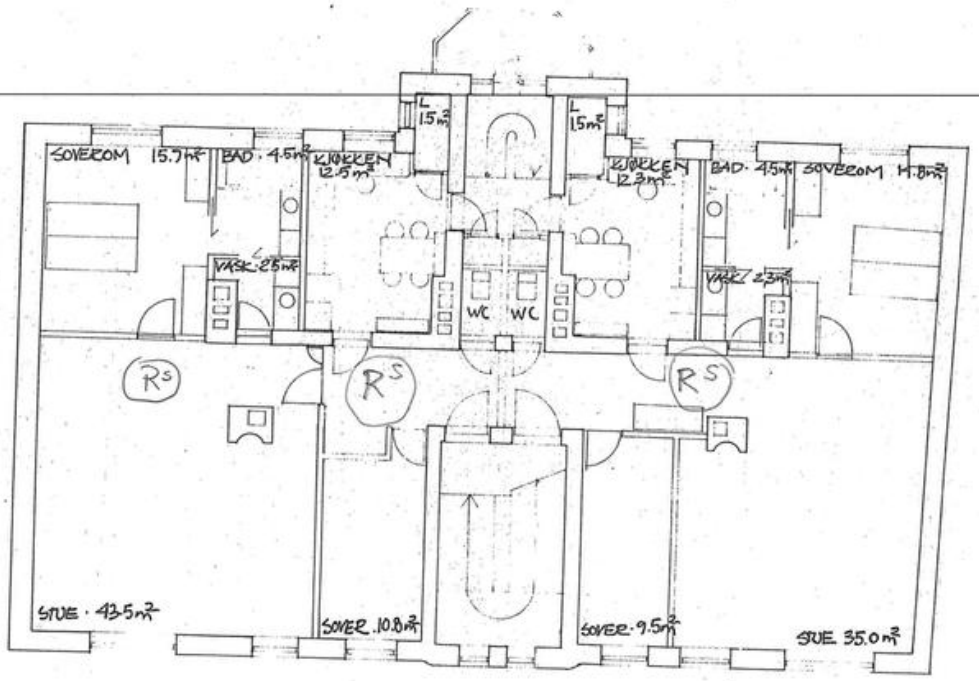

SE SKJEMA TEGN. NR 24
SE SKJEMA TEGN. NR 26
L5a
L5b
503 KJØKKEN
504 BAD
505 SOVEROM
507 WC 1.8m2
557 WC 1.8m2
555 SOVEROM
554 BAD
553 KJØKKEN
506 ENTRE
556 ENTRE
NEDFORET HIMLING
502 STUE
501 SOVEROM
551 SOVEROM
552 STUE
BYGGESAKSAVDELINGEN
23 SEPT. 1986
SAK NR.
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
tegningen viser
5 ETG. PLAN
dato 31/08-84
skala 1/100
tegningsnr. 5
prosjekt INNHERREDSVEIEN 52
prosjektnr. 83-39
SEKSJON NR. 9
19/6-17.
RETURNERES SØKER


L5a
L5b
651
602 TERRASSE
652 TERRASSE
604 KOTT
605 KOTT
654 KOTT
655 KOTT
603 HEMS
APENT NED
601 ROM
651 ROM
653 HEMS
APENT NED
HANEBJELKE HEVES FOR A GI PASS TIL DØR
BYGGESAKSAVDELINGEN
23 SEPT. 1986
SAK NR.
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
5. Hems
tegningen viser
6.ETG. PLAN
dato 31/08-84
skala 1/100
tegningsnr. 6
prosjekt INNHERREDSVEIEN 52
prosjektnr. 83-39
SEKSJON NR. 9
19/6-17



19/6·17

2. et



19/6·17

3 et.
= 4 d.

BYGGESAK
MOTT
12 APR
SAK NR.

Thalhornsbroen 62 Plan av Kjelleren.
Trondhjem 31/12 19

Attest Nr. 1045

Bygn.kom. J.-Nr. 1/1915

Tegning Nr. 5746

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 52 *nemlig:* Fiskeriedaktion

Aktieselskapet Fredheimgaarden

hvilket Eieren Hr E. Malvig *har begjæret Tilladelse til at tage i Brug.*

Trondhjems Stadskonduktørkontor 30/6 1916

Attest Nr. 1045

Fra Sundhedskom.s Formand. Byg.kom. J.-Nr.

Til Trondhjems Stadskonduktør. Tegning Nr.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr. 52 Fiskeriedaktion

meddeles, at der maatte Vandforsyningsanlæg i Huset Klæbustuen, samt at Bygningen ellers er i saadan Stand, at den nødtørftig kan tages i Brug til Beboelse indtil Fare for Helbredelse.

Trondhjems Sundhedskommission d. 3die Juli 1916

M. Bockman

Indherredsveien no. 52.

Vand- og avløpsledningerne m. m. er besigtiget og fundet at være i orden.

Re:desten i gaardspladsen mangler.

Eieren oplyste om, at han til næste aar vilde asfaltere gaardspladsen. Av hensyn til mulige synkninger i grunden kunde han ikke foreta dette iaar.

TRONDHJEMS 30/6 1916.
stadsingeniørkontor.

Thomas Dahl

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

35

KR 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 26.06.1984	Sak nr. B 1114/84

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Vedtak:

Søknaden godkjennes på de spesifiserte betingelser satt i brev fra Trondheim brannsjefkontor av 29.05.1984.

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter, bl.a. skal våtrom ventileres over tak, og piper med ildsteder må få lovlige avstander til treverk.
Alle rom for varig opphold skal ha uhindret adgang til to uavhengige rømningsveger, som må oppfylle kravene i byggeforskriftenes kap. 55:511 og :525.

Skillekonstruksjonen mellom leiligheter skal ha lydisolasjon i henhold til byggeforskriftenes kap. 53.

Takterrasser må utføres med tetningsdetaljer i henhold til NBI's retningslinjer.
Rekkverk må ha høyde min. 90 cm.

Nye vinduer på nordfasade må få samme inndeling som eksisterende med karmfaste poster og losholter og sidehengslede utadslående vinduer i de nederste fag.
Arkvinduer må ha rammefaste sprosser med glasset satt i kittfals.
Vinduer må males/beises med heldekkende maling/dekkbeis.

Fargesetting av fasader må tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

34

KR

G.nr. 41	Br.nr. 218	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Innherredsveien 52		den 26.06.1984	Sak nr. B 1114/84

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad om byggetillatelse mottatt 12.04.1984 fra ark. MNAL Knut Selberg på vegne av Trondheim Byfornyelsesselskap A/S for rehabilitering av boliggård med forretningslokale, samt fullføring av loftsleilighet.

Bygningen har 6 etasjeplan med kjeller inkl. hems til 5. etasje, og inneholder 7 leiligheter.
Gården er av mur med etasjeskillere av tre.
Hver leilighet har adgang til 2 trapper. Trappehusene er utført i betong.
Skillekonstruksjonene mellom leilighetene er av teglstein.

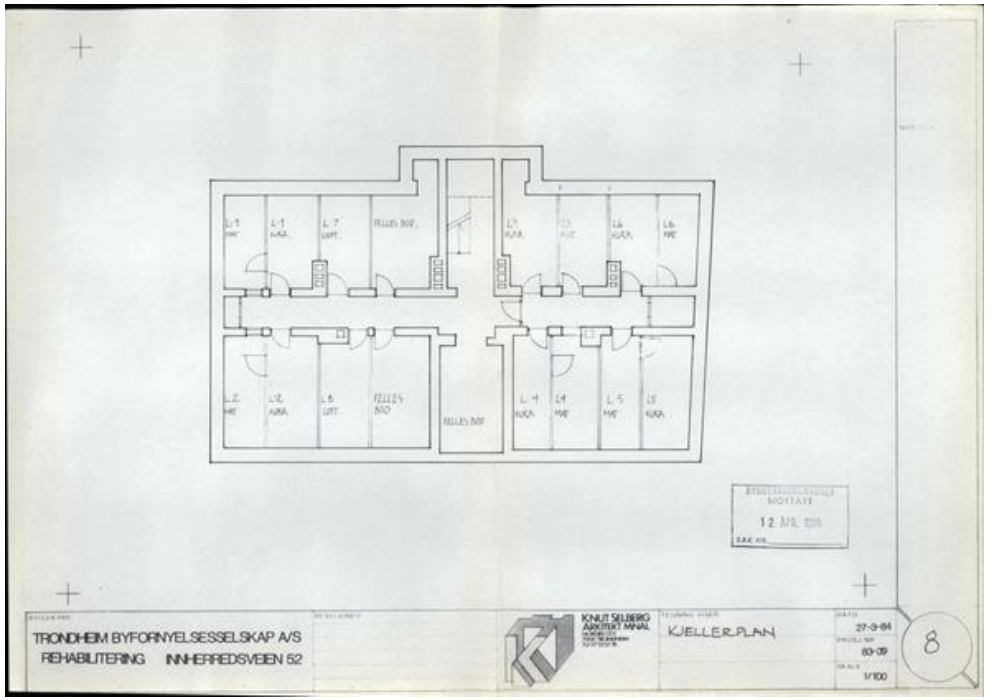
Ved ombygging innredes en ny loftsleilighet, slik at gården får 8 leiligheter.

Følgende arbeider skal utføres:

- Modernisering og utbedring av kjøkken, bad og vaskerom for hver leilighet.
- Hver leilighet innredes med 2 soverom.
- Fornying av innvendige overflater, i det etasjeskillerne samt innvendig takflate kles med tennvernende kledning.
- Alle trapperomsdører vil bli skiftet til B 30.
- Fullføring av leiligheter på loft. (Byggemeldt i forbindelse med oppføring av bygningen, godkjent i 1931).
- Etablering av to takterrasser i takflaten mot nord (mot gårdsrom) på hemsplan for loftsleilighetene.
- Nye vinduer i 1. etasje mot Innherredsveien, og i fasaden på nordsiden.
- Oppussing av forretningslokaler i hele 1. etasje.
- Maling av fasader.

Søker opplyser at når det gjelder framtidig bruk og adkomst av utendørsarealer på baksiden, skal dette løses som en del av framtidig områderegulering.

Saken har vært oversendt brannvesenet, som anbefaler planene på gitte betingelser.
Det anføres at rømningsforholdene er tilfredsstillet via to trapper fra 1. til 5. etasje.



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
344/84/AH/AL

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
04 JUNI 1984
SAK NR.

INNHERREDSVEIEN 52 - TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S - REHABILITERING - EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 15.5.1984.

Sendes Byggesakskontoret.

Søknaden gjelder rehabilitering av eksisterende murbygning med etasjeskillere av tre. Bygningen har et grunnareal på 248,8 m^2 med 6 etasjeplan (inkl. hems til 5. etg.) og kjeller.

Rømningsforholdene er tilfredsstillende dekket via 2 trapper fra 1. etg. til 5. etg.

Trappehusene er utført i betong. Skillekonstruksjonene mellom leilighetene er av teglstein.
Etasjeskillerne samt innvendig takflate vil bli kledd med tennvernende kledning.

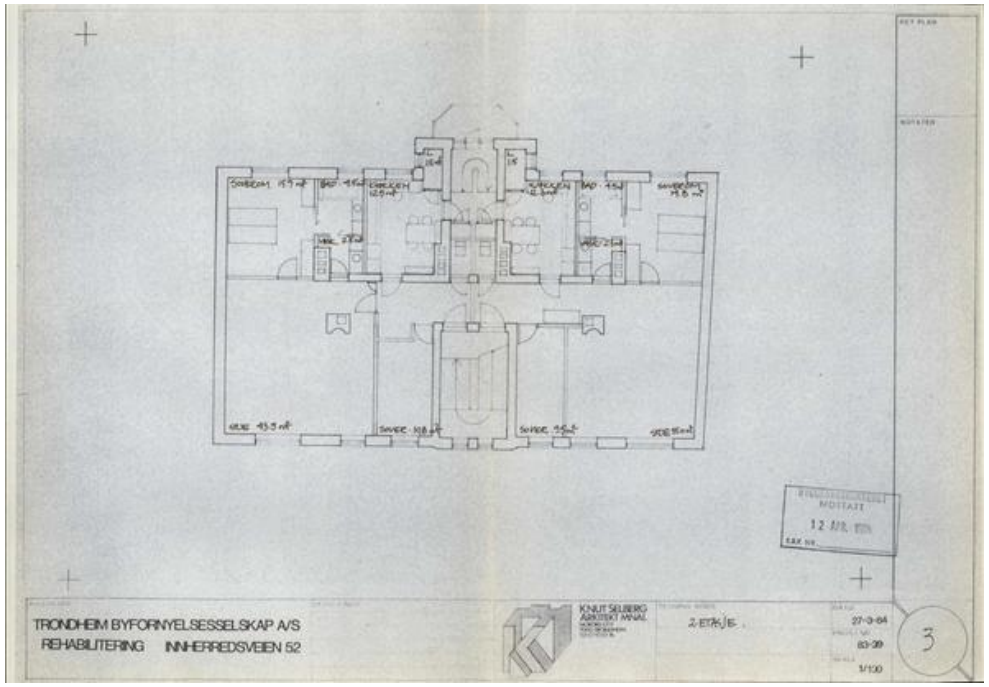
Alle trapperomsdører vil bli skiftet til B30.

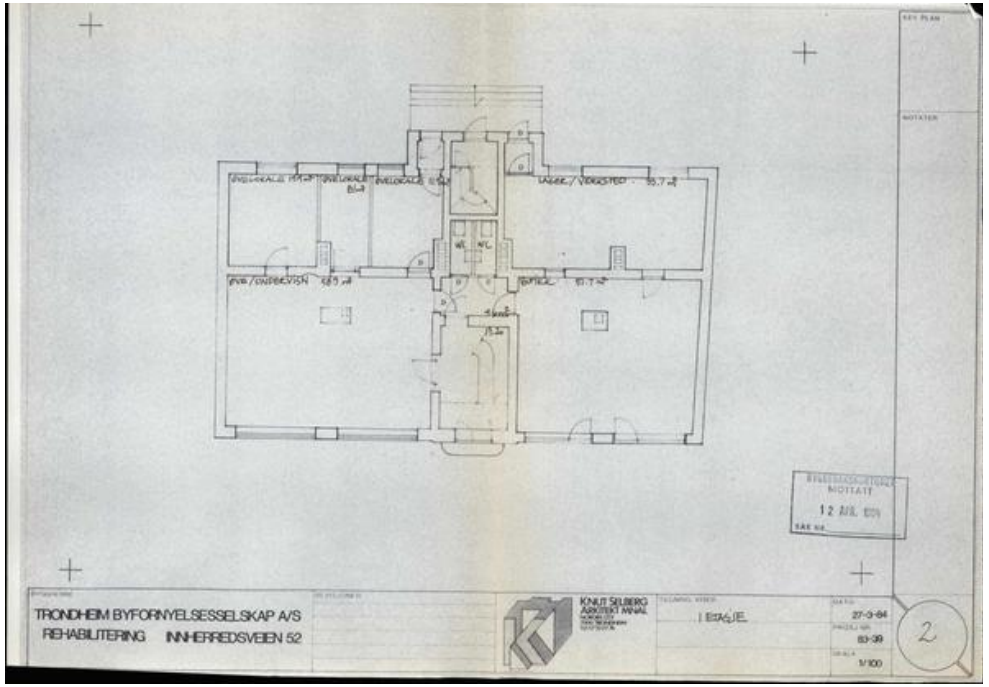
Fra brannvesenets side vil en anbefale de fremlagte planer på følgende betingelser:

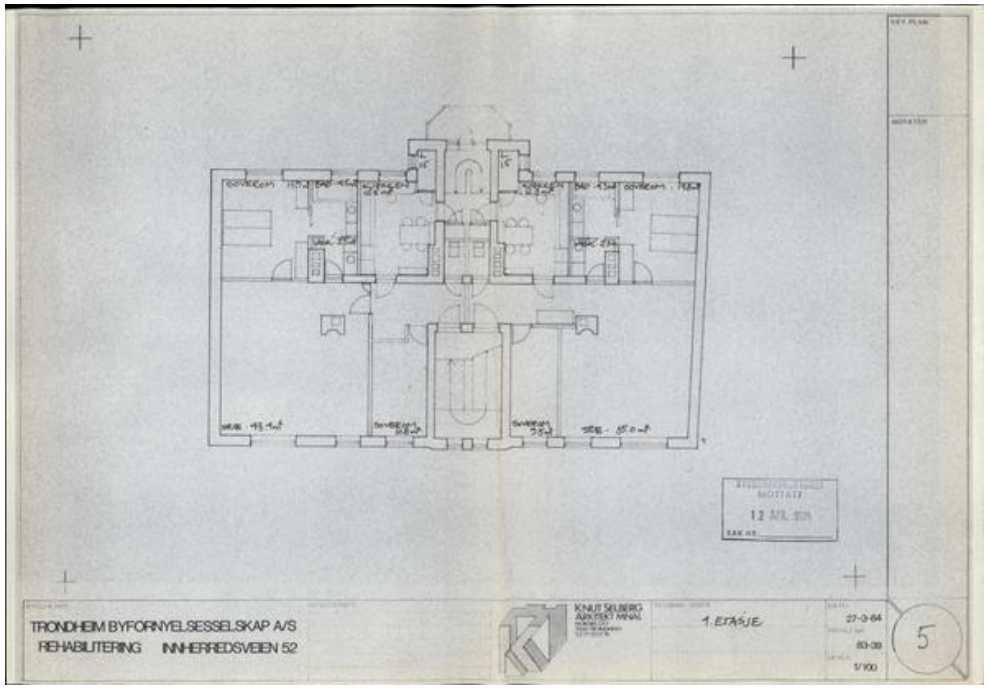
1. Døren til forgang fra butikk og øvingslokale i 1. etasje må utføres som brannherdig B 30.
2. Trapperommene må ikke inneholde brennbare kledninger. Brennbar trapp må underkles A 20.
3. Alle dører til trapperom må utføres selvlukkende.
4. Underkledning av etasjeskillere og tak må være av tennvernende kledning A 20.
5. Alle veggflater i 6. etasje må kles med tennvernende kledning A 20.
6. Dør til kjeller må utføres som brannherdig B 30.
7. Det må ikke innredes rom for varig opphold på hems (6.etg.)
8. Kjellerlokalene må bare deles av med spikerslag med netting dersom kjelleren ikke er seksjonert i henhold til Byggeforskriftene 55:4242.
9. Kjeller bør kunne ventileres for røyk uten bruk av trapperom, jfr. Byggeforskriftene 55:632.
10. Brannslokningsutstyr monteres i 1. etasje (butikk, verksted etc.) i samråd med brannvesenet.

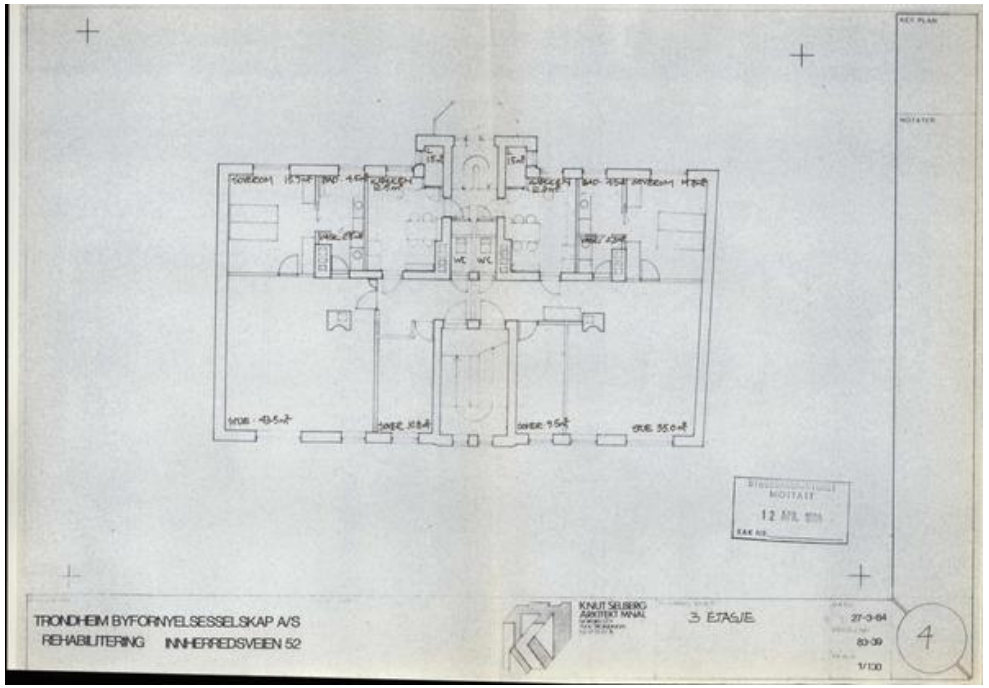
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 29.5.1984

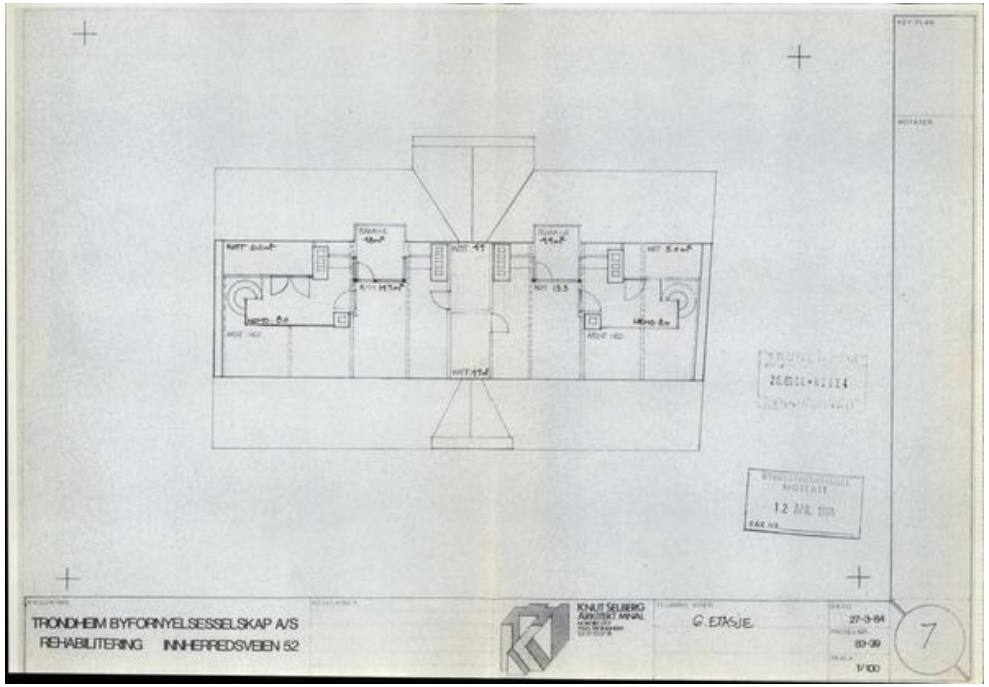
Arve Haugan
branningeniør

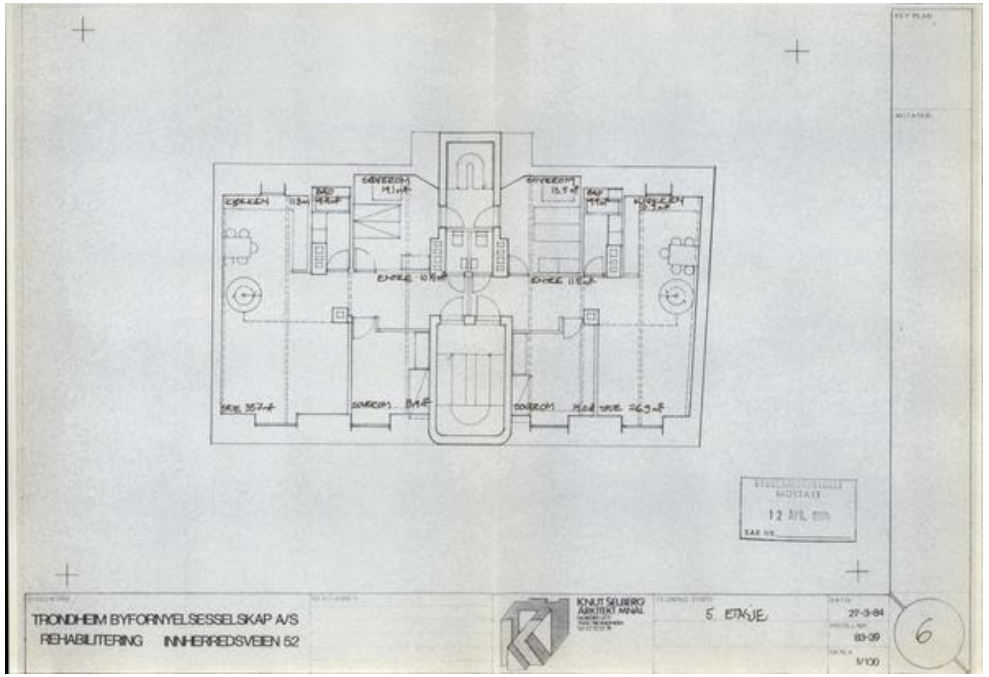

TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
2. ETASJE
27-3-84
83-39
1/100
3

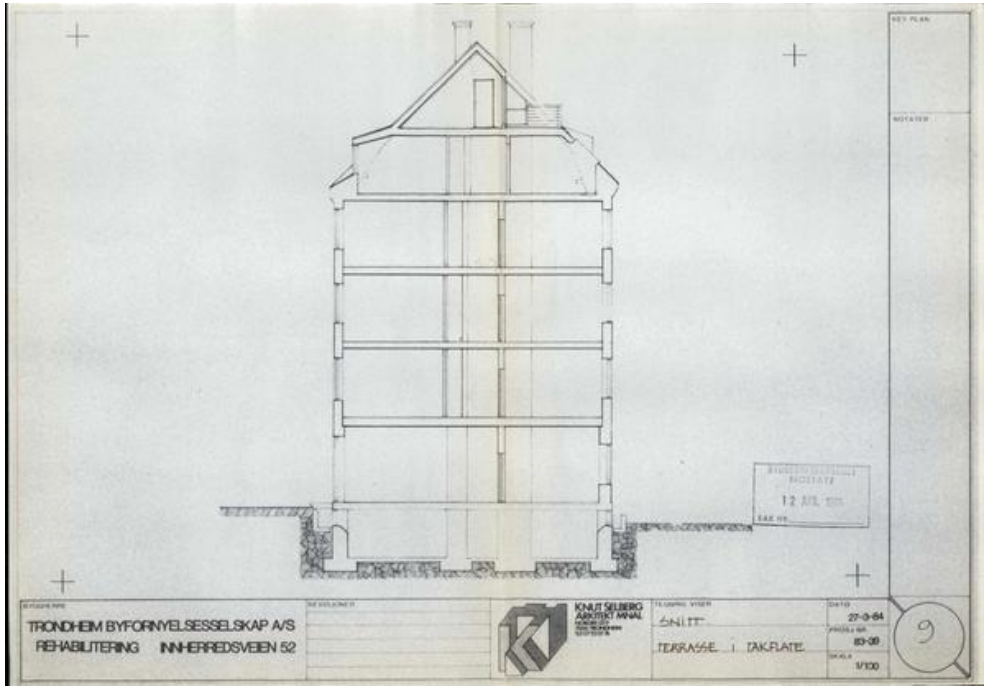

TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
1. ETASJE
27-3-84
83-39
1/100
2

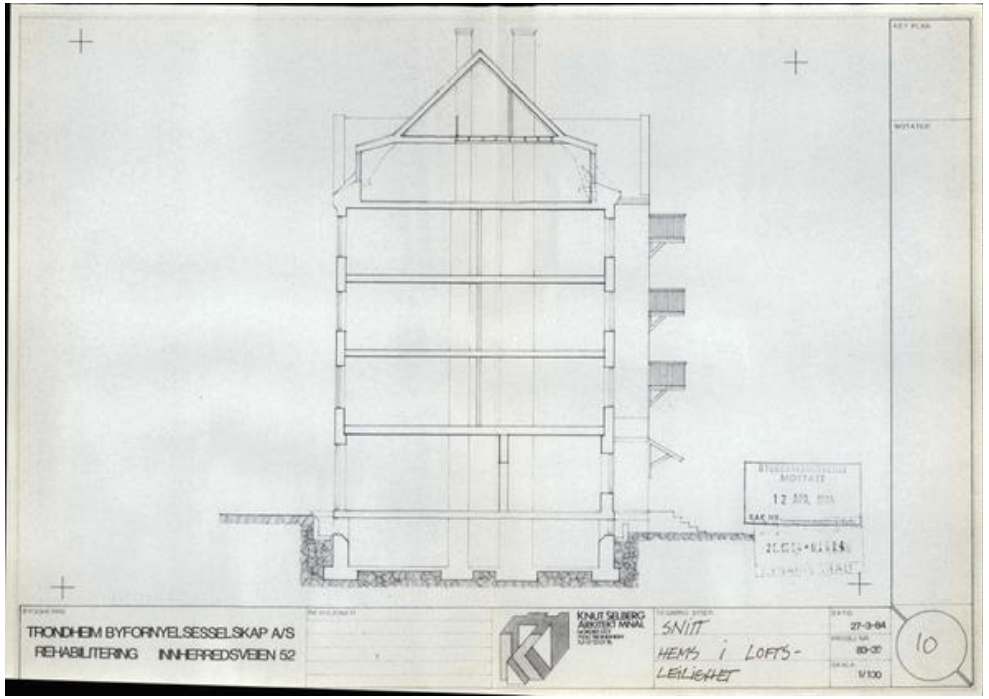

TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
1. ETASJE
27-3-64
83-39
1/100
5

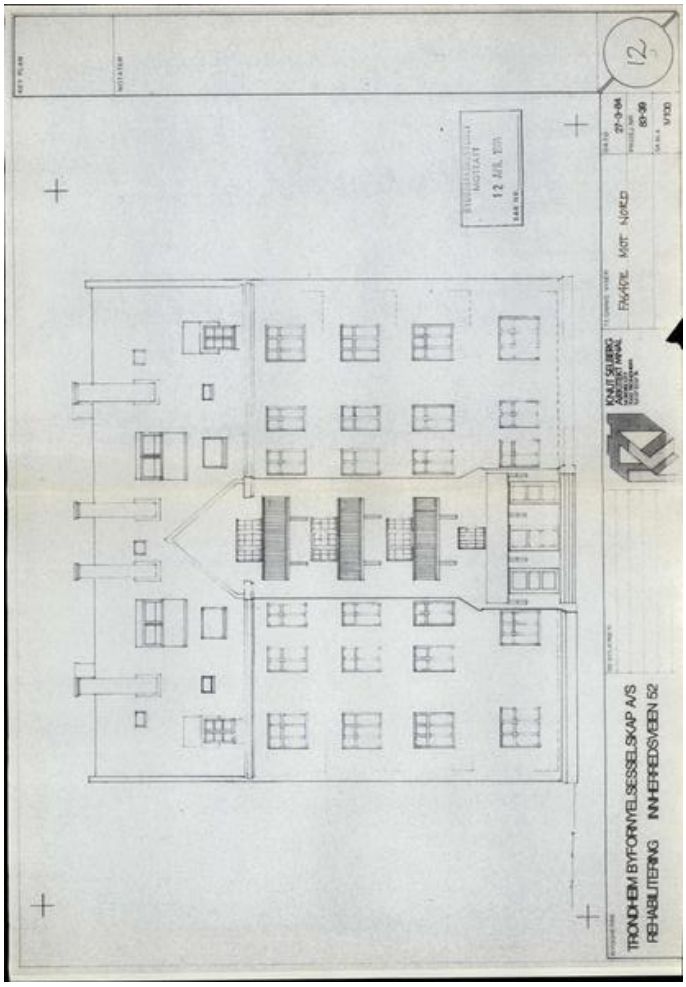

TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
3. ETASJE
27-3-64
83-39
1/100
4


TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
6. ETASJE
27-3-84
83-39
1:100
7


TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
5. ETASJE
27-3-84
83-39
1:100
6


TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
SNITT
TERRASSE I TAKFLATE
27-3-84
83-09
1/100
9


TRONDHEIM BYFORNYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
SNITT
HEMS i LOFTS-
LEILIGHET
27-3-84
1/100
10


TRONDHEIM BYFORMYELSESSELSKAP A/S
REHABILITERING INNHERREDSVEIEN 52

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900	Godkjente bygningstegninger	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 410 **Bruksnr.:** 218 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Innherredsveien 52, 7067 TRONDHEIM
Referanse: 42-0101/26

9278223

Merknad

Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 22.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 410 **Bruksnr.:** 218 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Innherredsveien 52, 7067 TRONDHEIM
Referanse: 42-0101/26

9278223

Merknad

Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **11.06.2026**

ORDRENR: 9278223

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**410**	**Bnr:**	**218**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**6**
Adresse:	Innherredsveien 52, 7067 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1723,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1515,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1515,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1674,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1515,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1515,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1674,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 453,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 453,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 3640,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1535,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 1535,00,- i mai 2026

SUM (norske kroner): 18747,00

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp for de som har vannmåler, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:

https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim kommune

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	05.02.2019
Sak:	12/19
Tittel:	**Saksprotokoll - Innherredsveien, fastsetting av planprogram for fornying av kollektiv-traséen**
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	18/38198

Vedtak:
Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornying av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Behandling:
Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

R 306 g. vedtatt 28.01.88. R306g.

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.

L 3 6g

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.

§ 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 inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

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

ordfører

formannskapssekretær

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**410**	**218**	**0**	**6**	Innherredsveien 52, 7067 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	404.41m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
			Bevaring av bygninger	261.22m^2
	5001 r0306g	Innherredsveien, Fjæregata, Østersundsgate og Ulstadløkkvegen (28.1.1988)		

RELATERTE PLANER

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

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20190002	Planprogram fornying Innherredsveien
	5001 r20250002	Nedre Møllenberg gate 99 og 101, og Gamle Kirkevei 16

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**218**	**0**	**6**

EIER/KONTAKTINSTANS								
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		SRH EIENDOM AS	Torvtaket 6 7092 TILLER	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Agraff Arkitektur AS	
Adresse:	
Mellomila 56	
Postnummer:	Poststed:
7018	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
982787033	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2047371 Tinglyst: 30.01.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Trøndelag Bolig AS	816368952
V/ERLING BRATLAND	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	410	528		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001	Trondheim	410	210	Snr.	1-12
5001	Trondheim	410	218	"	1-9
5001	Trondheim	410	611	"	1-50
5001	Trondheim	410	630		
5001	Trondheim	410	535		
5001	Trondheim	410	645		

STATENS KARTVERK 3/12-20

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
23/12-19	

ERLING BRATLAND

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

I forbindelse med oppføring av ny bygård i Fjæregata 1 gis det en adkomstrett til overnevnte eiendommer gjennom det nye portrommet og inn i bakgården.

Adkomst til bakgården sikres ihht reguleringsplanens bestemmelser §1.5.

Bestemmelsenes §5.2:
Servicekjøring gjennom gårdsrommet kan tillates. Det tillates ikke parkering utover korttidsparkering ved nødvendig servicekjøring og for HC biler.

Portrommet er inntegnet i vedlagt tegning A10-11.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

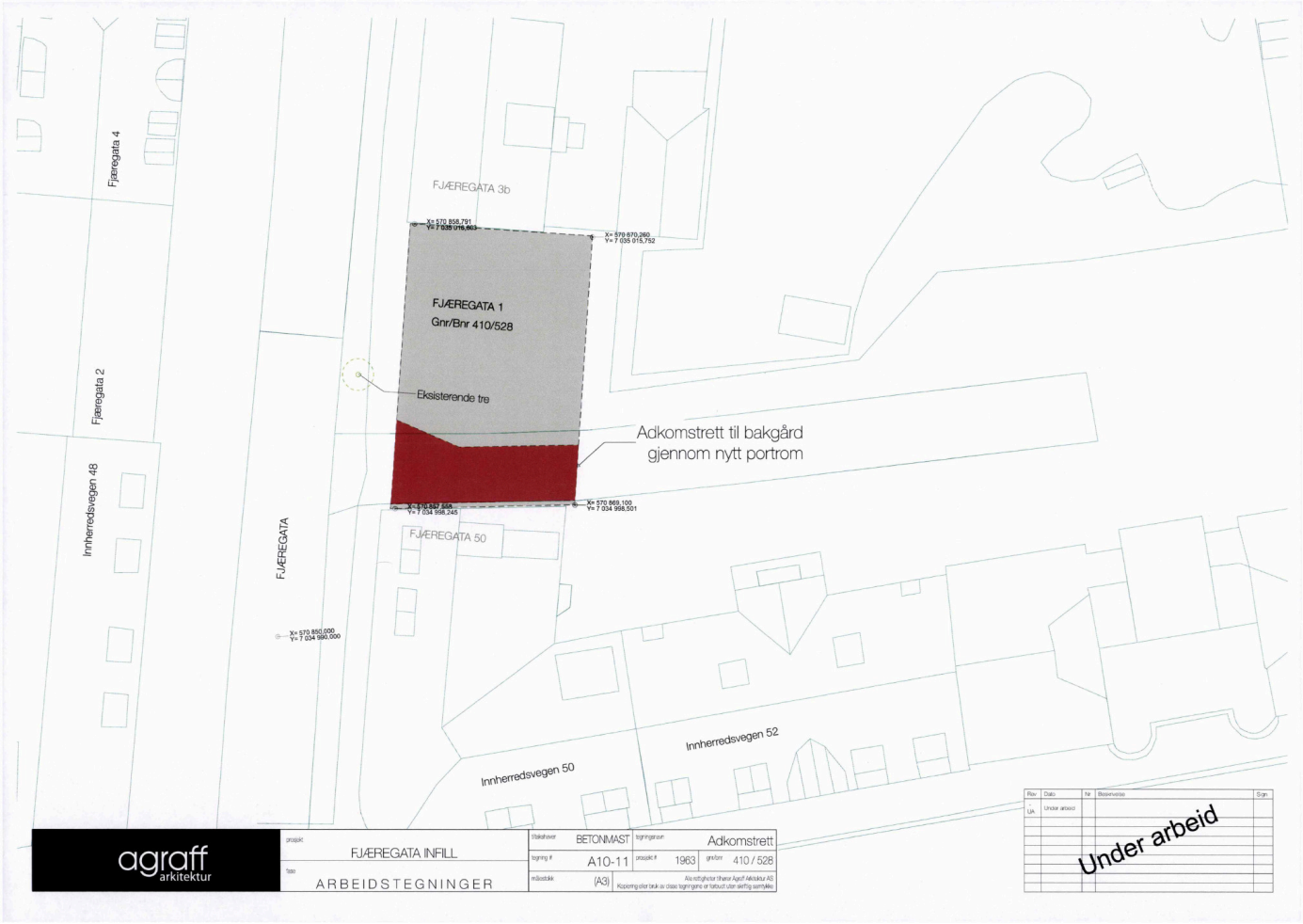
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
22/12-19	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Fjæregata 4
FJÆREGATA 3b
X= 570 858,791
Y= 7 035 916,663
X= 570 870,260
Y= 7 035 915,752
FJÆREGATA 1
Gnr/Bnr 410/528
Eksisterende tre
Adkomstrett til bakgård
gjennom nytt portrom
Fjæregata 2
Innherredsvegen 48
FJÆREGATA
X= 570 857,555
Y= 7 034 998,245
X= 570 869,100
Y= 7 034 998,501
FJÆREGATA 50
X= 570 860,000
Y= 7 034 980,000
Innherredsvegen 52
Innherredsvegen 50
agraff arkitektur
prosjekt
FJÆREGATA INFILL
tegn
ARBEIDSTEGNINGER
tiltakshaver
BETONMAST
tegningsnavn
Adkomstrett
tegning nr
A10-11
prosjekt nr
1963
gnr/bnr
410 / 528
målestokk
(A3)
Rev
Dato
Nr
Beskrivelse
Sign.
Ut
Under arbeid
Under arbeid

DAGBOKFØRT
17 OKT 85 26321
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S	Erling Skakkesgt. 3 7000 Trondheim	52 81 00

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
410	218		TRONDHEIM

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = /101	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	19	21		
2	B	10	22		
3	B	9	23		
4	B	10	24		
5	B	9	25		
6	B	10	26		
7	B	9	27		
8	B	13	28		
9	B	12	29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		101/101	Sum teller skal stemme med nevner		

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

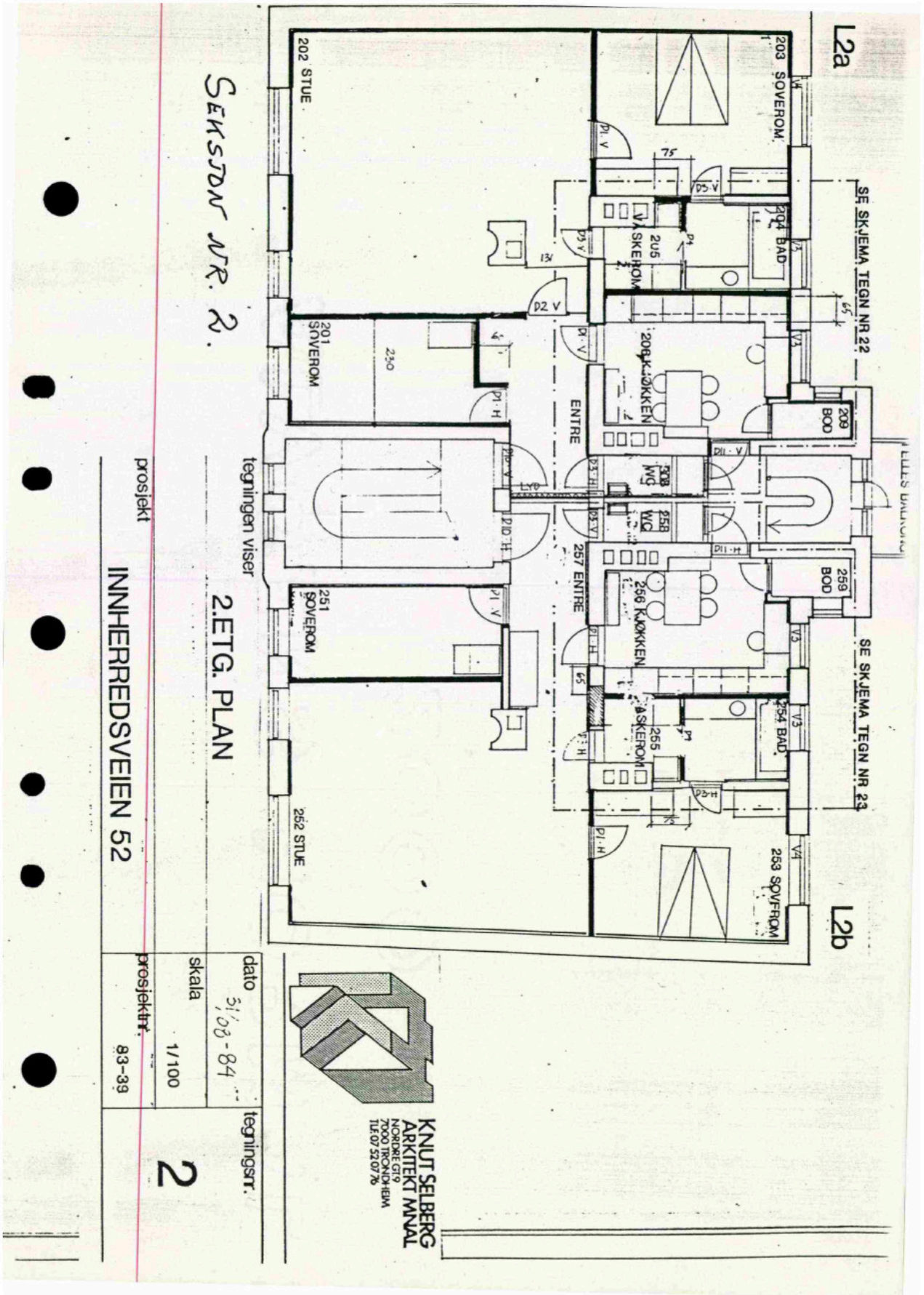
7. Supplerende tekst

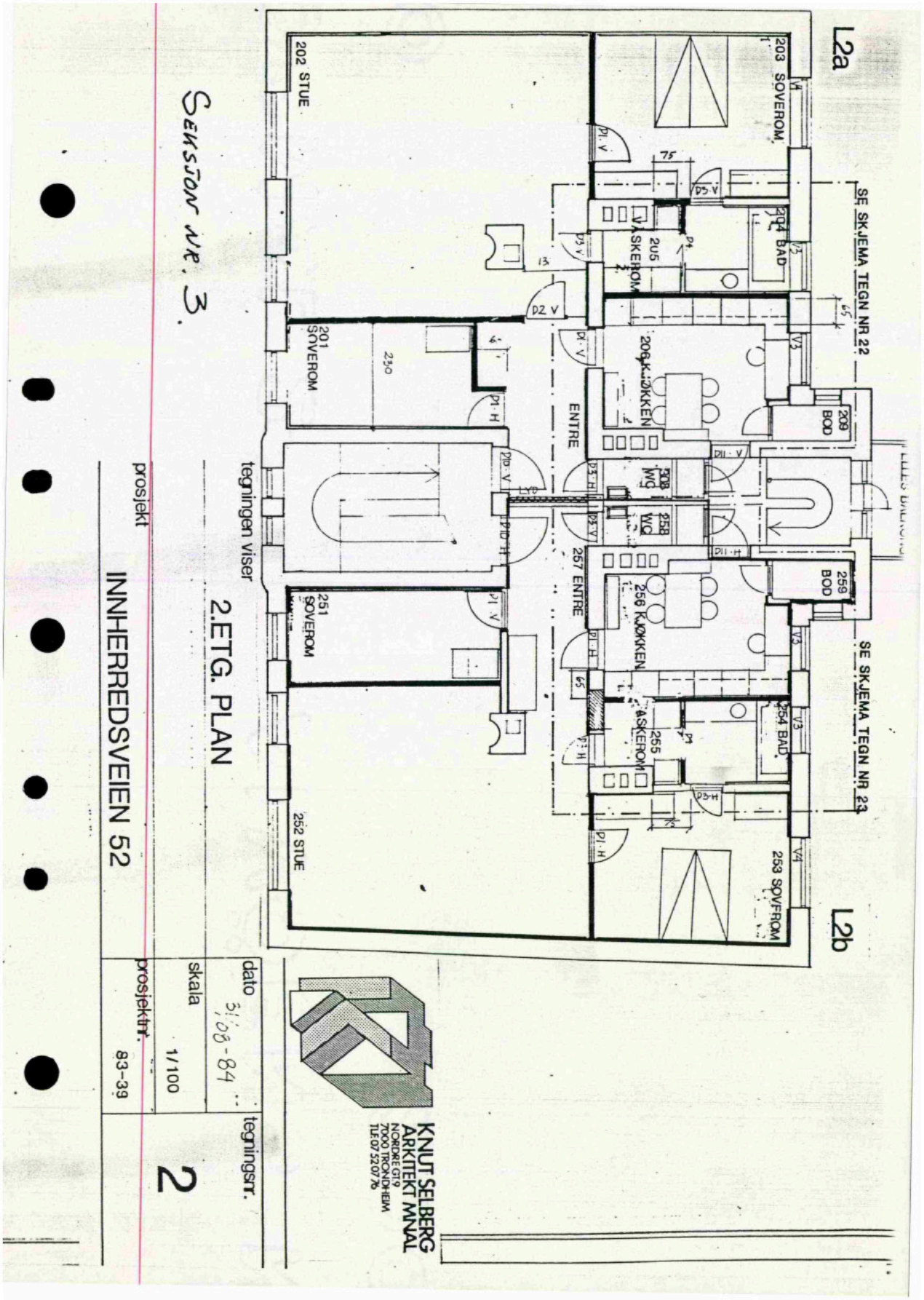
Dato: 14.10.85
Sted: Trondheim

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S

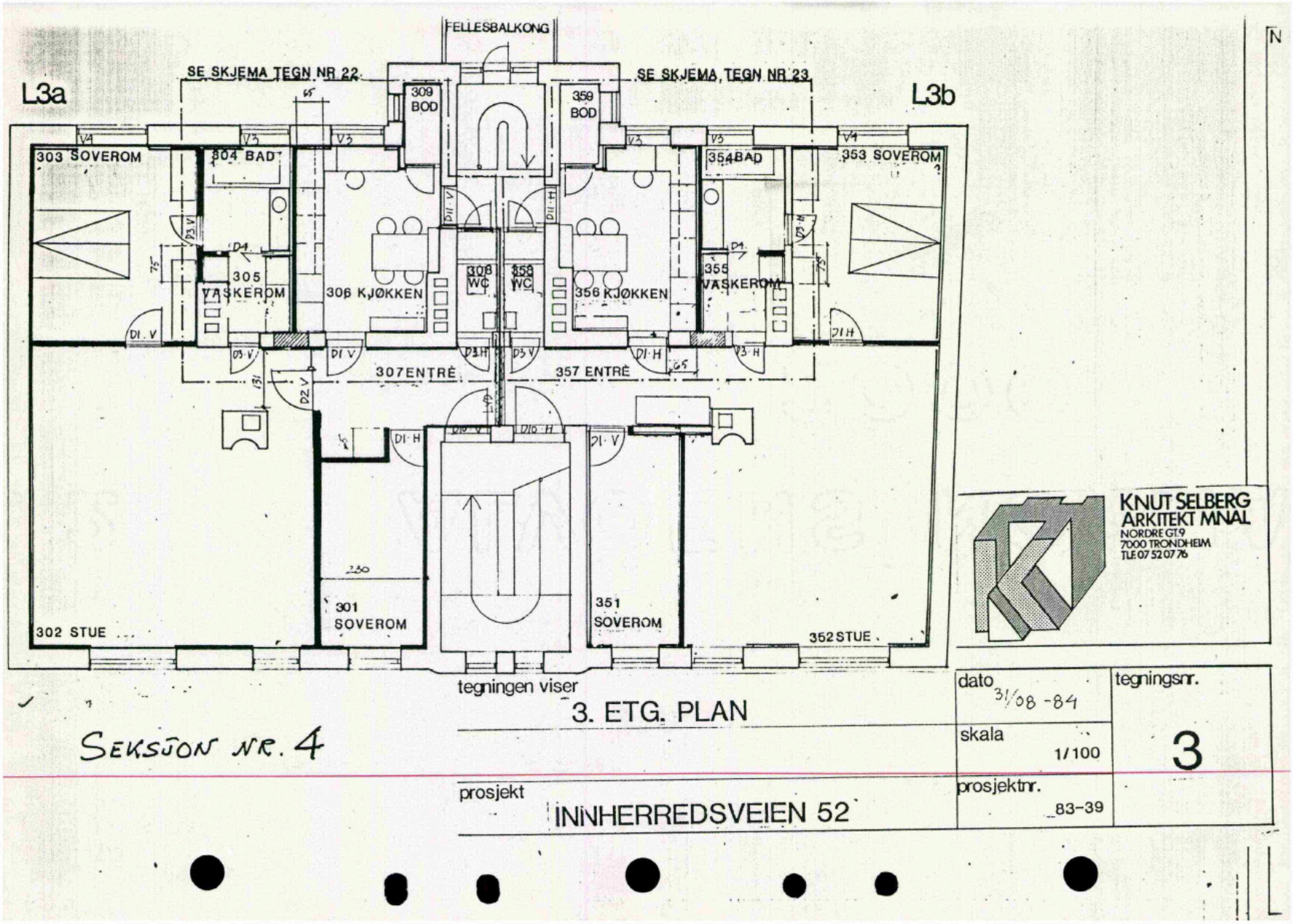
Tinglysingsstempel

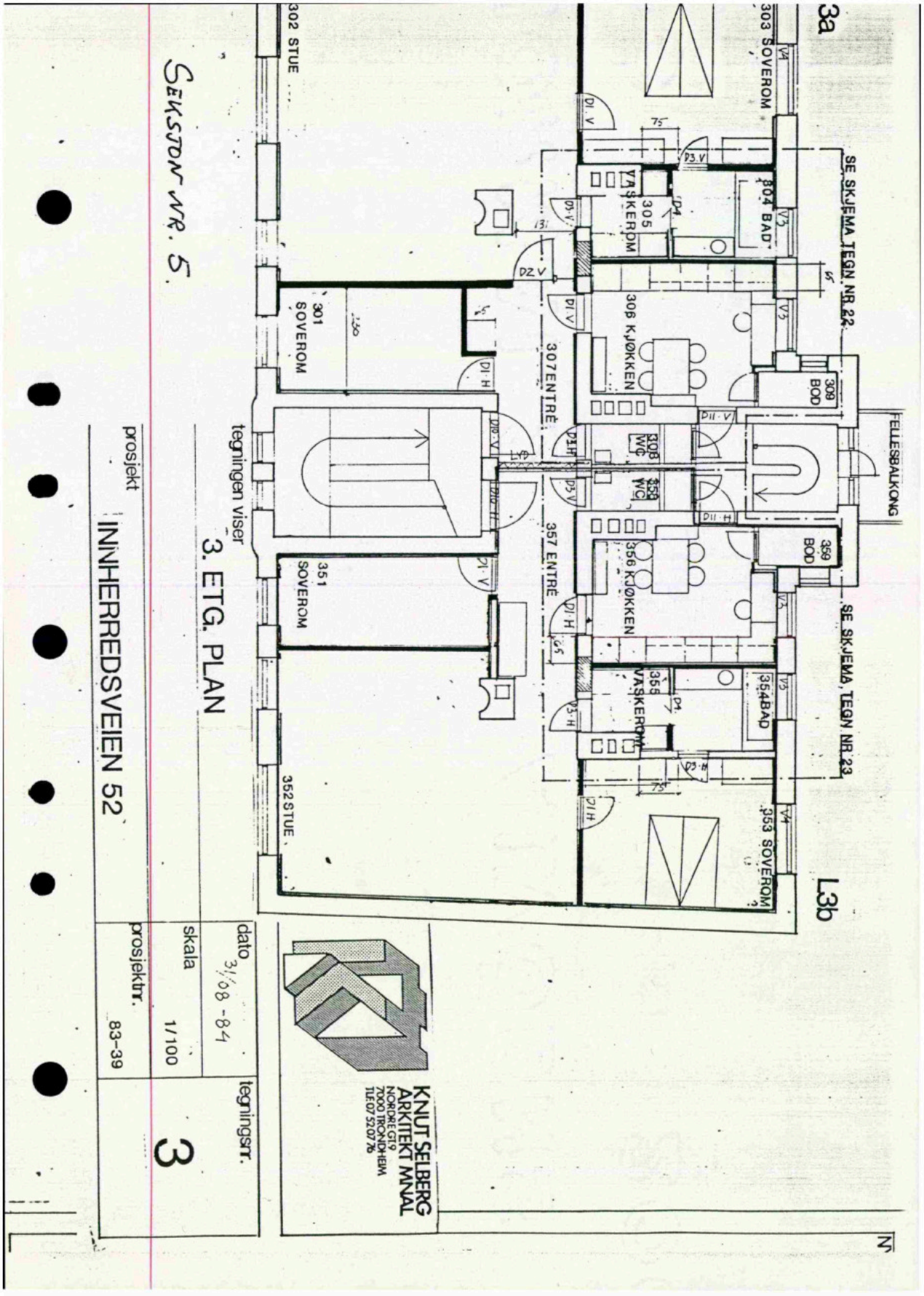
N1a
N1b
101 ROM
102 ROM
103 ROM
104 ROM
105
100
WC
154
WC
155
GANG
151 BUTIKK
152 VERKSTED
150
V.F
LYDHIMLING
MANGLER
SISTE FELT
110
145
Seksjon nr. 1.
tegningen viser
1.ETG. PLAN
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
dato
31/08-84
skala
1/100
prosjektnr.
83-39
tegningsnr.
1
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76

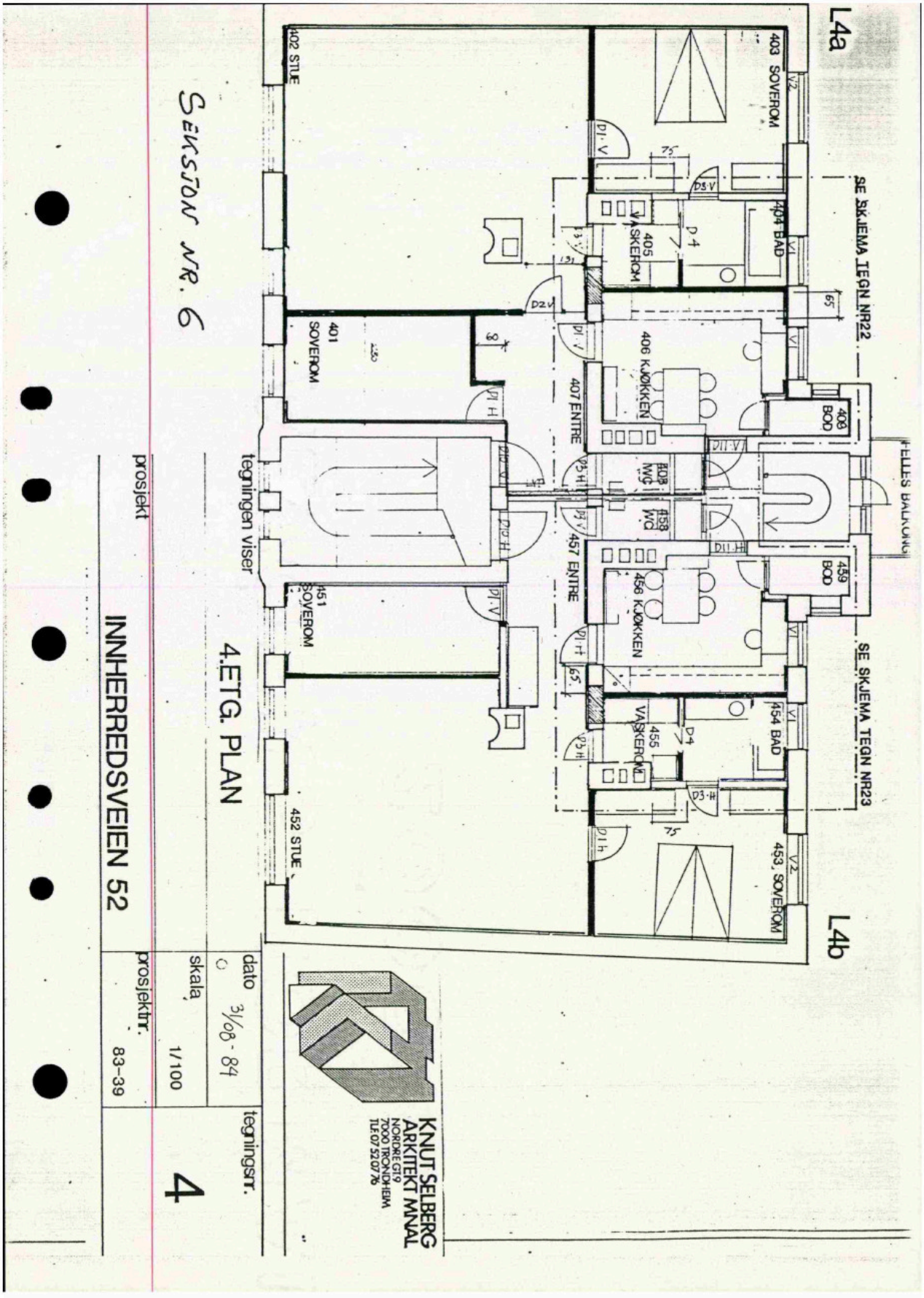

L2a
L2b
SE SKJEMA TEGN NR 22
SE SKJEMA TEGN NR 23
202 STUE
203 SOVEROM
204 BAD
205 SKEROM
206 KJØKKEN
207 ENTRE
208 WC
209 BOD
201 SOVEROM
230
251 SOVEROM
252 STUE
253 SOVEROM
254 BAD
255 SKEROM
256 KJØKKEN
257 ENTRE
258 WC
259 BOD
SEKSJON NR. 2.
2.ETG. PLAN
tegningen viser
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF. 07 52 07 76
dato
31/08-84
skala
1/100
prosjektnr.
83-39
tegningsnr.
2

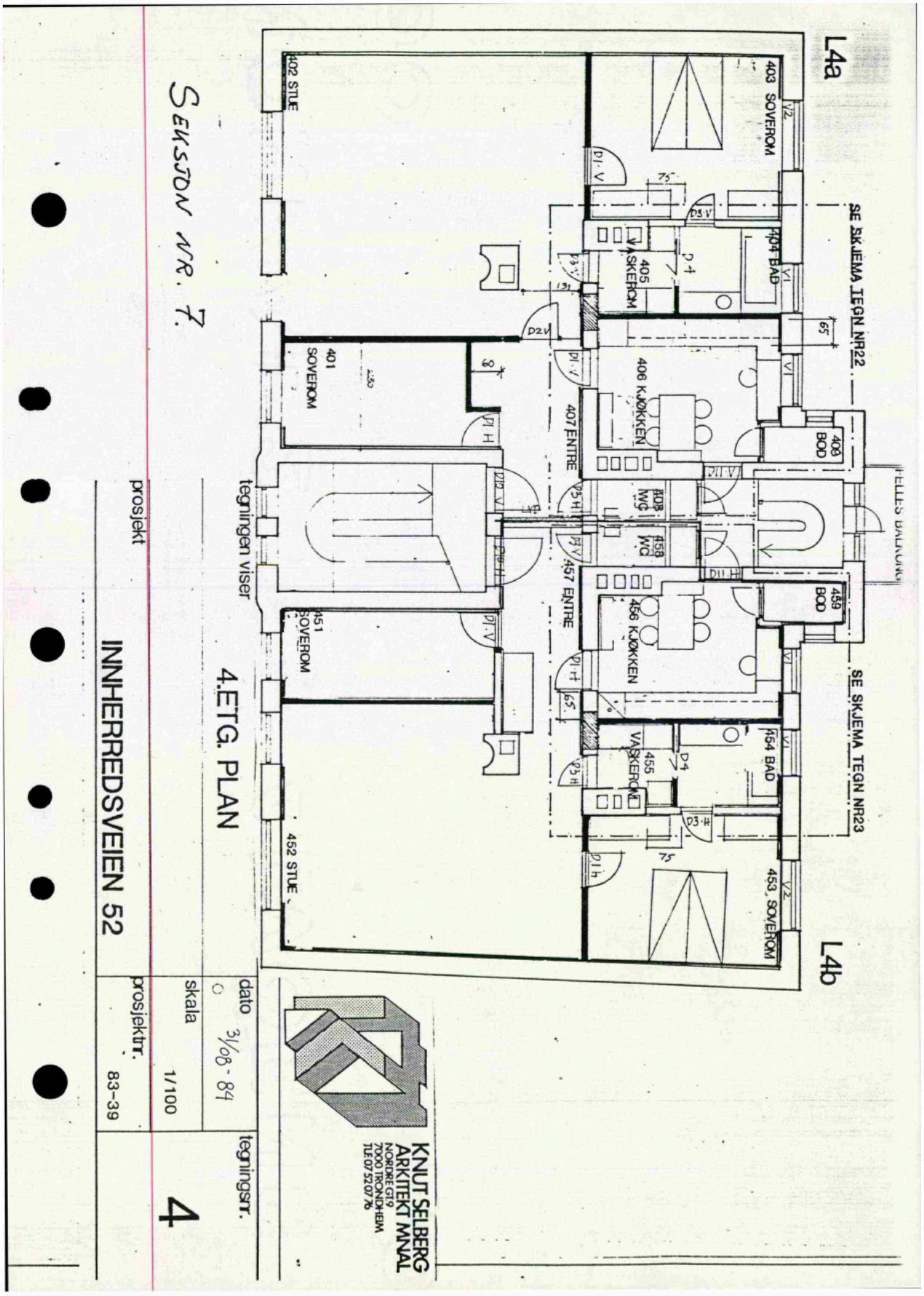

L2a
L2b
SE SKJEMA TEGN NR 22
SE SKJEMA TEGN NR 23
202 STUE
203 SOVEROM
204 BAD
205 VASKEROM
206 KJØKKEN
207 ENTRE
208 WC
209 BOD
201 SOVEROM
250
251 SOVEROM
257 ENTRE
258 WC
259 BOD
256 KJØKKEN
255 VASKEROM
254 BAD
252 STUE
253 SOVEROM
Sekskjon nr. 3.
tegningen viser
2.ETG. PLAN
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
dato
31/05-84
skala
1/100
prosjektnr.
83-39
tegningsnr.
2

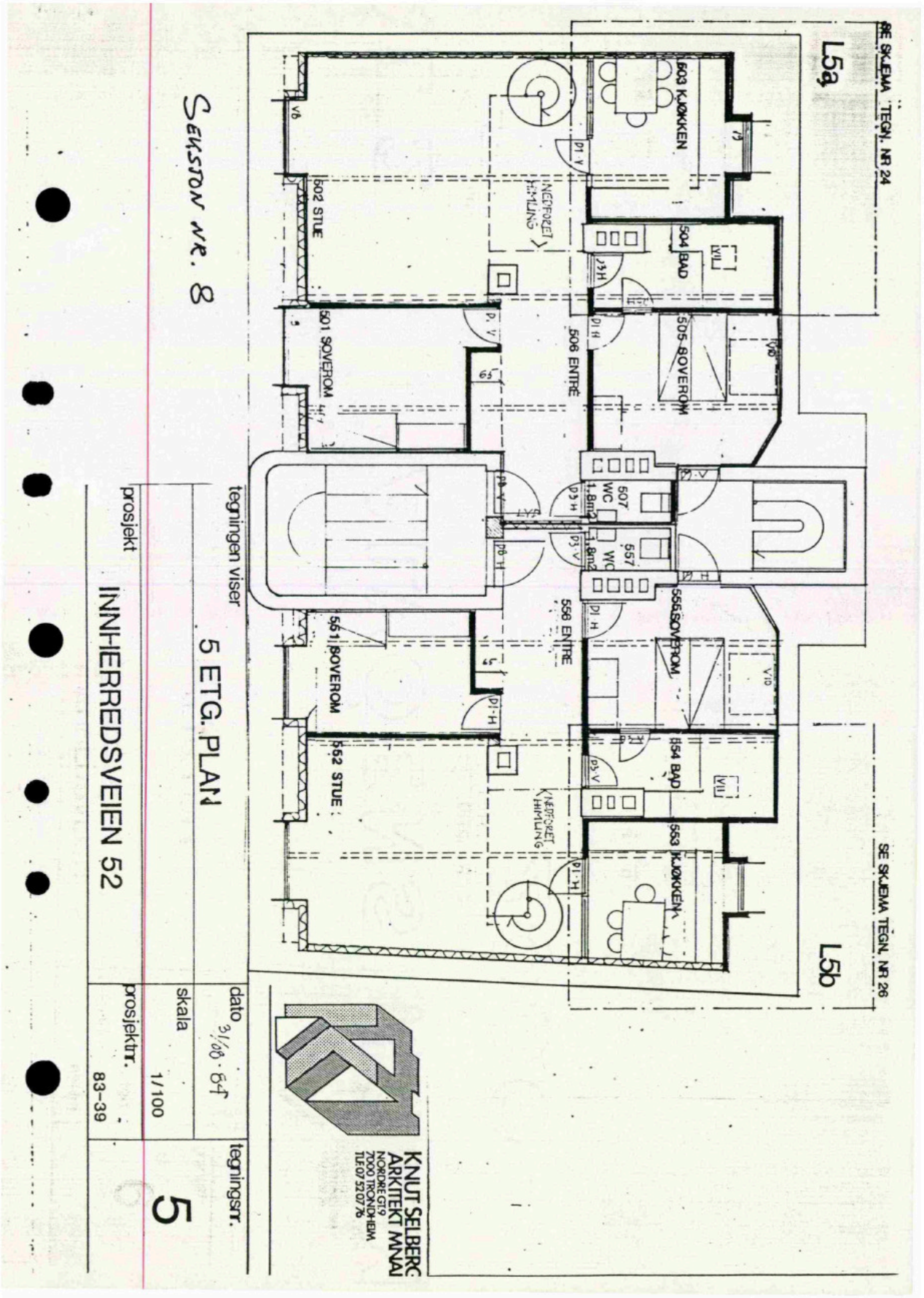
Attestert kopi av dok.nr. 1985/26321/107
Attesteringstidspunkt 2026-06-18 14:58
Kartverket

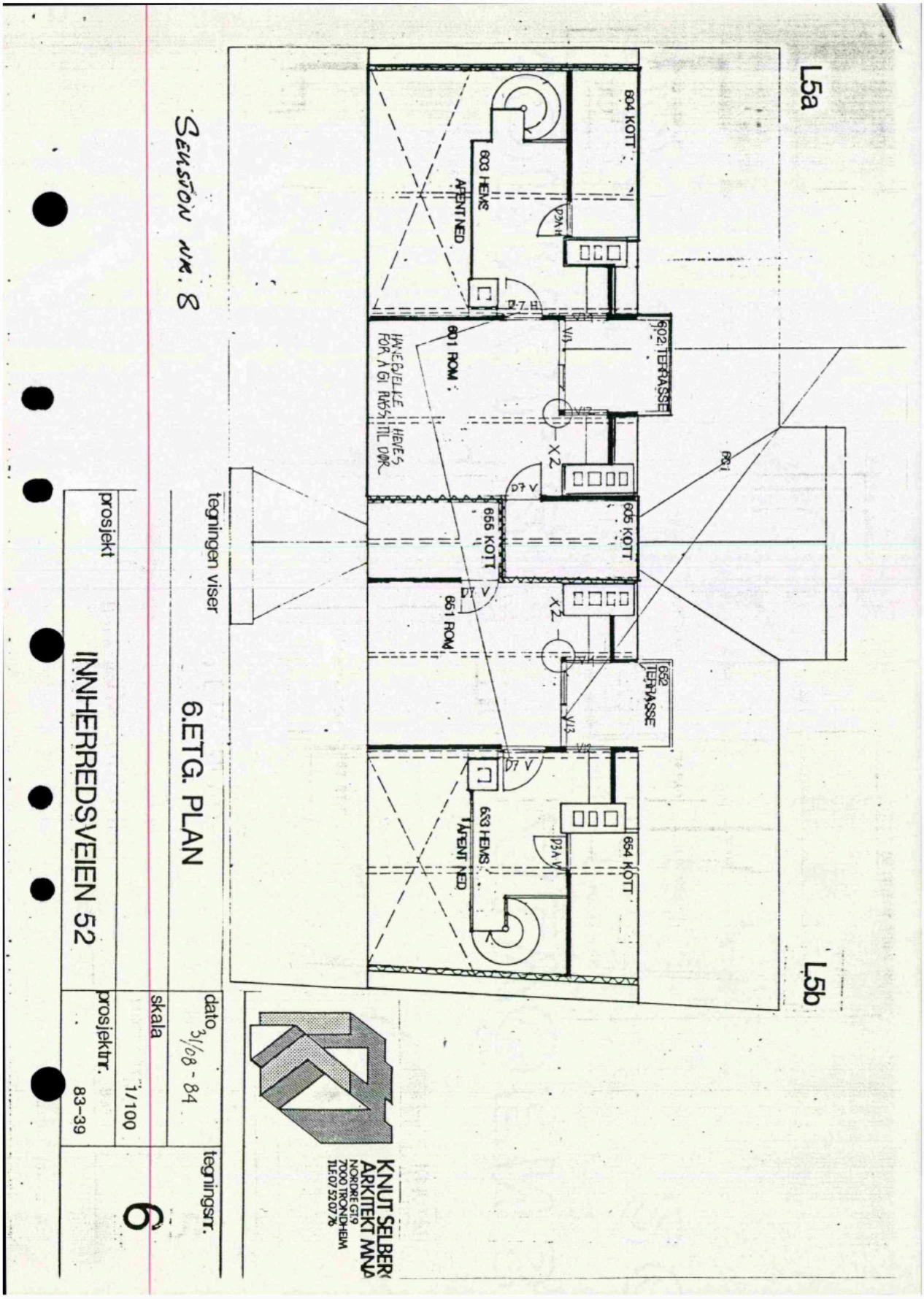


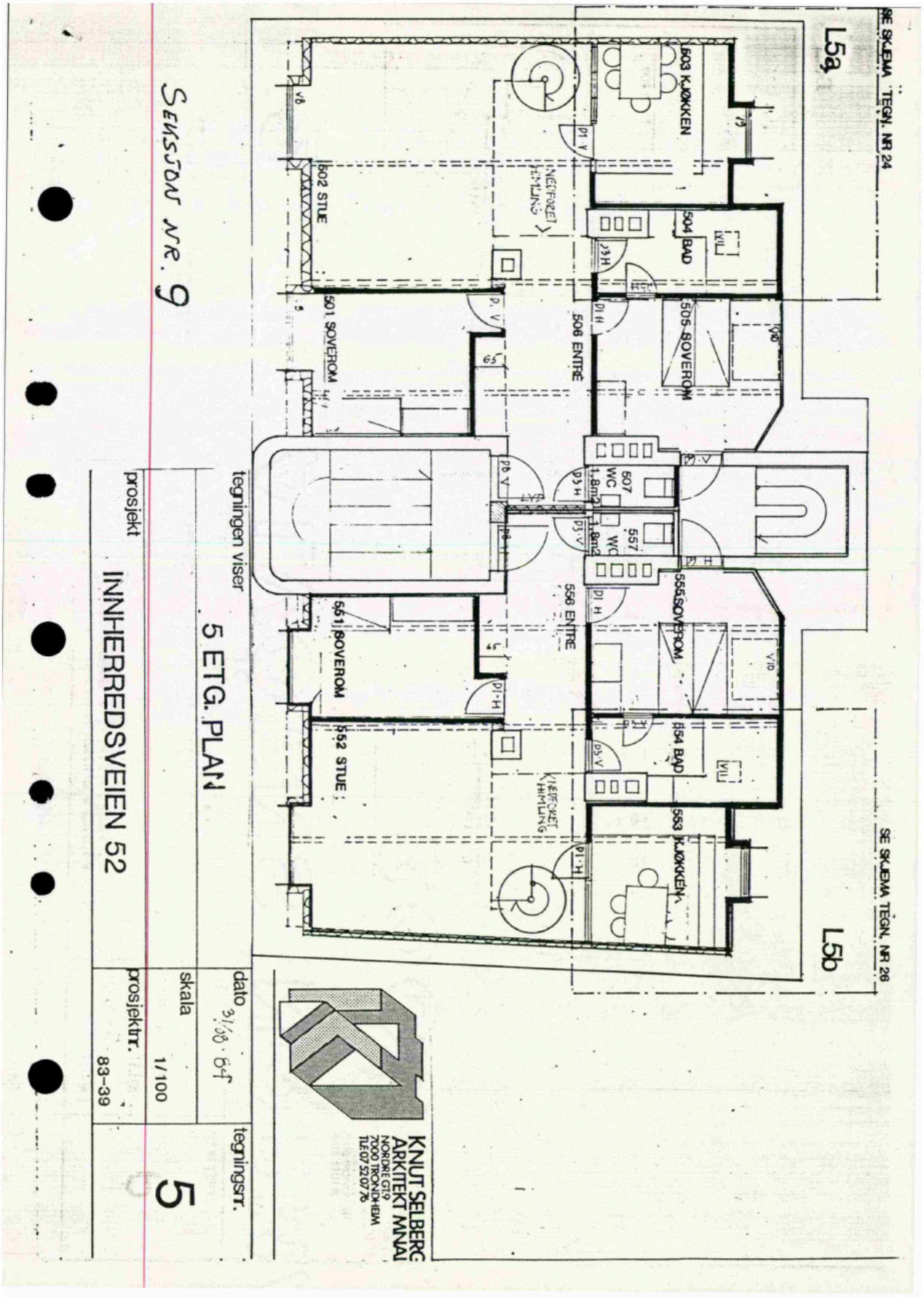

SEKSJON NR. 5.
3. ETG. PLAN
tegningen viser
INNHERREDSVEIEN 52
prosjekt
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDREGT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
dato 31/08-84
skala 1/100
prosjektnr. 83-39
tegningsnr. 3
302 STUE
303 SOVEROM
304 BAD
305 VASKEROM
306 KJØKKEN
307 ENTRÉ
308 WC
309 BOD
301 SOVEROM
351 SOVEROM
352 STUE
353 SOVEROM
354 BAD
355 VASKEROM
356 KJØKKEN
357 ENTRÉ
358 WC
359 BOD
SE SKJEMA TEGN NR 22
SE SKJEMA TEGN NR 23
FELLESBALKONG
3a
L3b
N

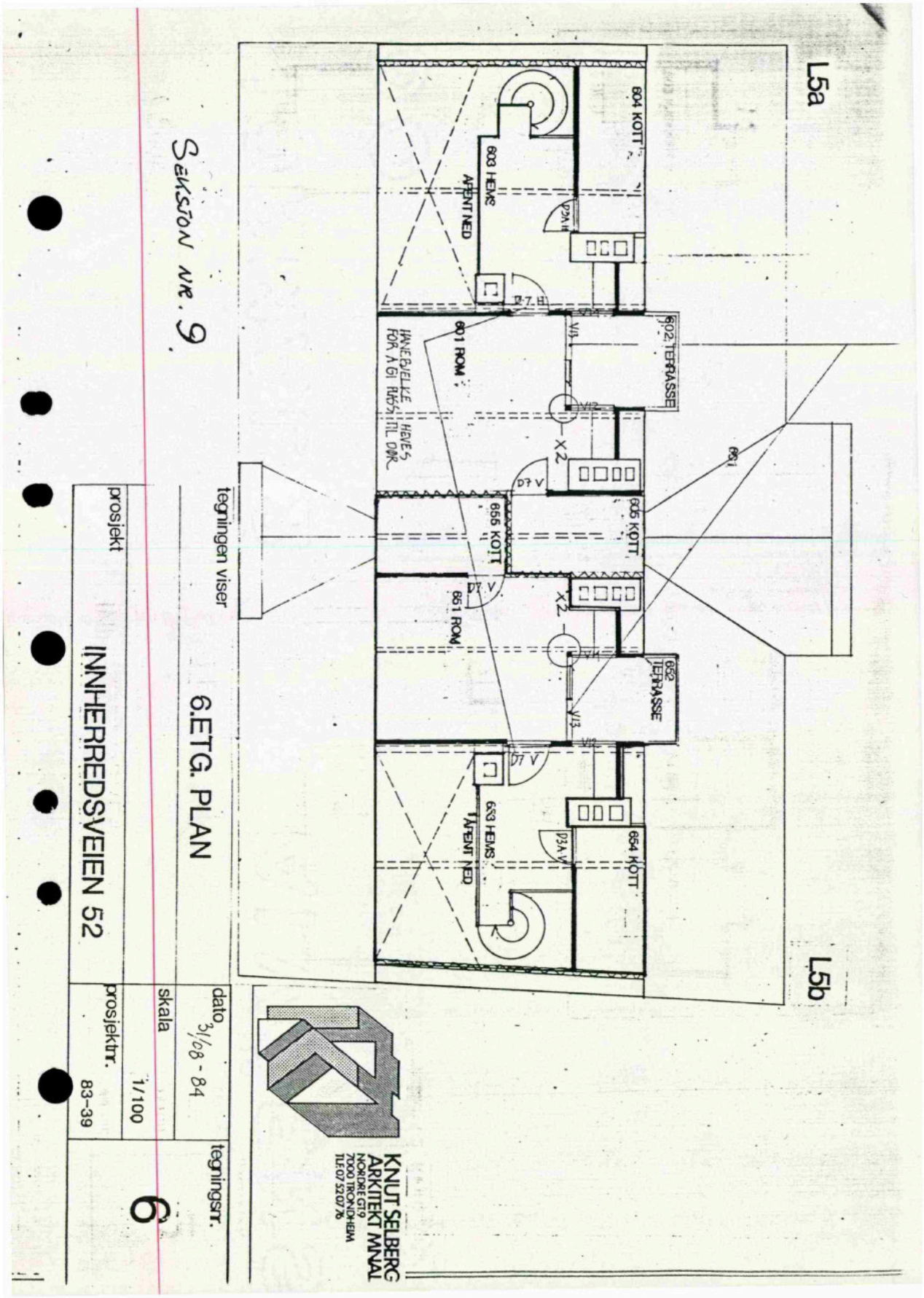

L4a
L4b
SE SKJEMA TEGN NR22
SE SKJEMA TEGN NR23
403 SOVEROM
404 BAD
405 VASKEROM
406 KJØKKEN
407 ENTRE
408 BOD
401 SOVEROM
402 STUE
451 SOVEROM
452 STUE
453 SOVEROM
454 BAD
455 VASKEROM
456 KJØKKEN
457 ENTRE
458 WC
459 BOD
FELLES BALKONG
SEKSJON NR. 6
tegningen viser
4.ETG. PLAN
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
dato
3/08 - 84
skala
1/100
prosjektnr.
83-39
tegningsnr.
4

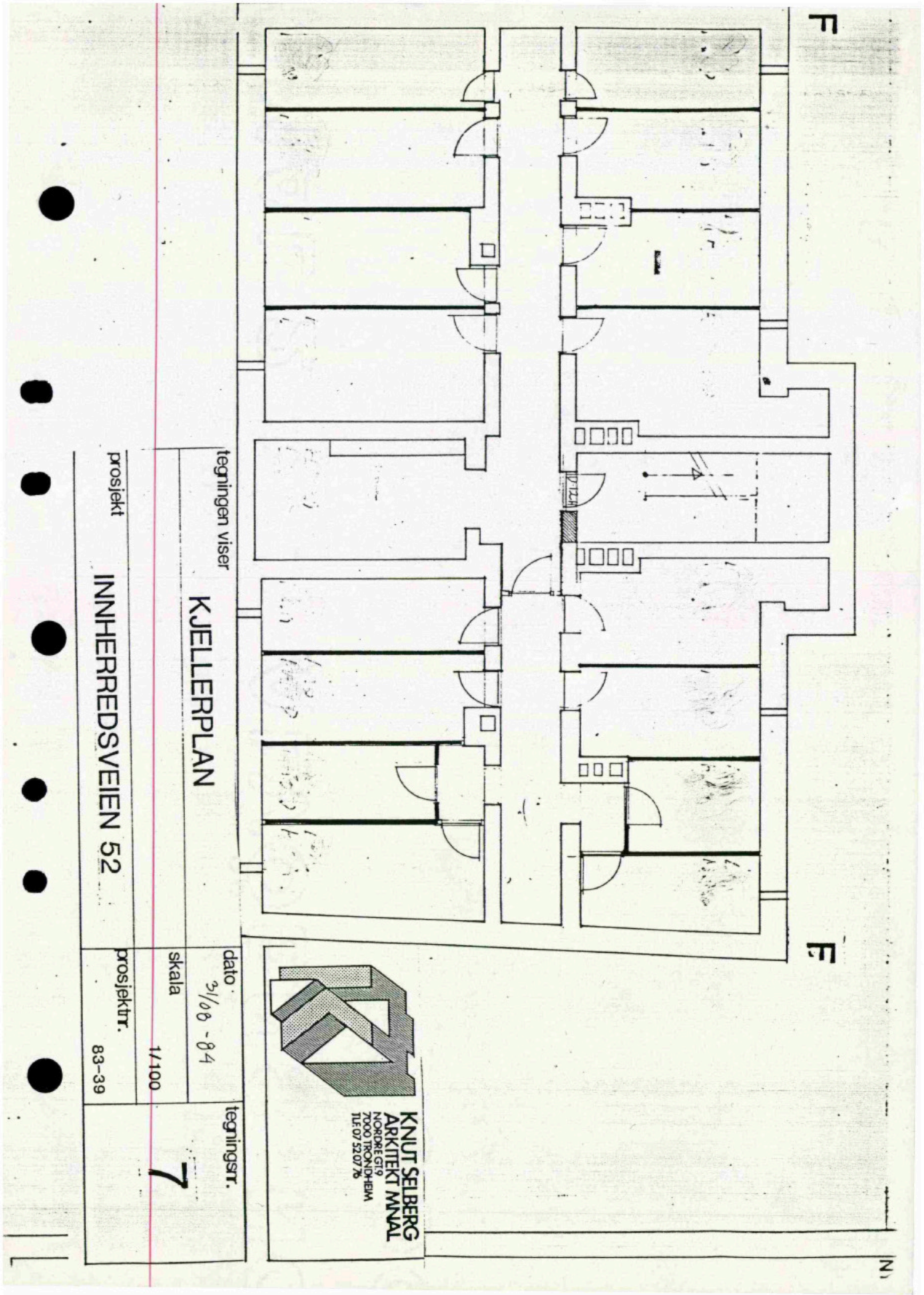

L4a
L4b
SE SKJEMA JEGN NR22
SE SKJEMA TEGN NR23
403 SOVEROM
404 BAD
405 VASKEROM
406 KJØKKEN
407 ENTRE
408 WC
409 BOD
401 SOVEROM
402 STUE
451 SOVEROM
452 STUE
453 SOVEROM
454 BAD
455 VASKEROM
456 KJØKKEN
457 ENTRE
458 WC
459 BOD
FELLES BALKONG
SEKSJON NR. 7.
tegningen viser
4.ETG. PLAN
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
dato
3/08-84
skala
1/100
tegningsnr.
4
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
prosjektnr.
83-39


SE SKJEMA TEGN. NR 24
L5a
503 KJØKKEN
504 BAD
505 SOVEROM
506 ENTRE
507 WC
557 WC
556 SOVEROM
554 BAD
553 KJØKKEN
502 STUE
501 SOVEROM
561 SOVEROM
562 STUE
NEDFORET HIMLING
L5b
SE SKJEMA TEGN. NR 26
SEKSJON NR. 8
tegningen viser
5 ETG. PLAN
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
dato 3/10-84
skala 1/100
prosjektnr. 83-39
tegningsnr. 5
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76


L5a
L5b
604 KOTT
603 HEMS
AVENT NED
602 TERRASSE
601 ROM
656 KOTT
655 KOTT
651 ROM
652 TERRASSE
653 HEMS
AVENT NED
654 KOTT
SENSTON NR. 8
tegningen viser
6.ETG. PLAN
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNA
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
dato 31/08 - 84
skala 1/100
prosjektnr. 83-39
tegningsnr. 6


SEMSJON NR. 9
L5a
L5b
SE SKJEMA TEGN. NR 24
SE SKJEMA TEGN. NR 26
503 KJØKKEN
504 BAD
505 SOVEROM
506 ENTRÉ
507 WC
557 WC
555 SOVEROM
556 ENTRÉ
551 SOVEROM
552 STUE
554 BAD
553 KJØKKEN
502 STUE
501 SOVEROM
NEDFORET HIMLING
tegningen viser
5 ETG. PLAN
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
dato 31/10 84
skala 1/100
prosjektnr. 83-39
tegningsnr. 5
KNUT SELBERG ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76


L5a
L5b
604 KOTT
603 HEMS
AVENT NED
602 TERRASSE
601 ROM
656 KOTT
655 KOTT
651 ROM
652 TERRASSE
653 HEMS
AVENT NED
654 KOTT
HEVES FOR Å GI RØYKTIL DØR
X2
V13
D7 V
D7 H
D3A V
Saksen nr. 9.
tegningen viser
6.ETG. PLAN
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
dato
31/08 - 84
skala
1/100
prosjektnr.
83-39
tegningsnr.
6
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76

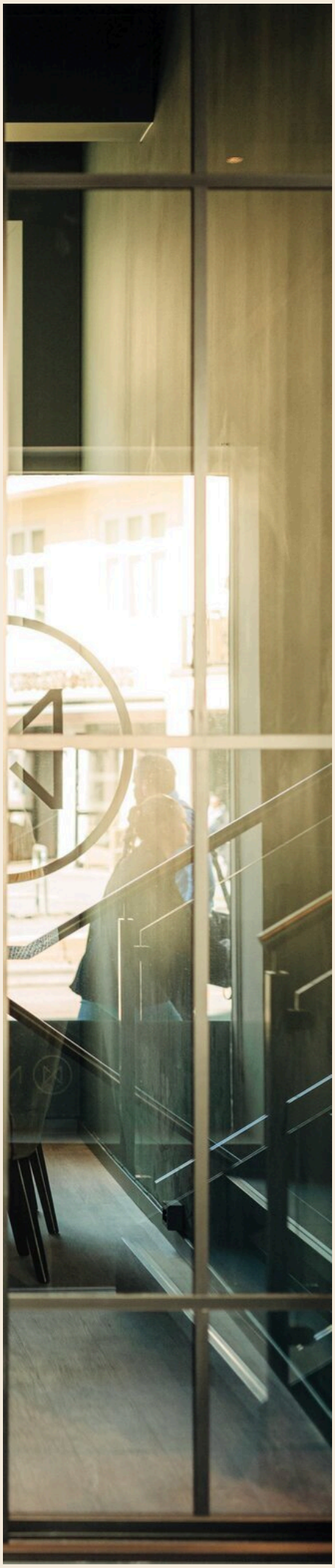

F
E
N
KNUT SELBERG
ARKITEKT MNAL
NORDRE GT 9
7000 TRONDHEIM
TLF 07 52 07 76
tegningen viser
KJELLERPLAN
prosjekt
INNHERREDSVEIEN 52
dato
31/08 - 84
skala
1:100
prosjektnr.
83-39
tegningsnr.
7

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Innherredsveien 52 7067 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 410, bnr 218, snr 6 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306