INNHERREDSVEIEN 2C

PRIVATMEGLEREN

Innherredsveien 2 C
7042 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2003
BRA: 83 m^2
BRA-i: 78 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Innherredsveien 2 C
7042 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28112

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er bygget på et soverom på stue, tiltaket er ikke søkt til kommunen. Tiltaket er heller ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.2.2025

Rapportdato
2.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tanja Bredland Tollin**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Innherredsveien 2 C, 7042 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	535	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2003**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere i betong. Utvendig fasader består av pussede og malte flater.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	78	5	0	0
Totalt m²	**83**	**78**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	78	0	Entre, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken	
Totalt m²	**78**	**78**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkken med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, kombinert kjøle og fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2018, det ble byttet fronter og nye hvitevarer og kjøkkenet ble påbygd med benk (halvøy)

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk tilkoblet boenhetens balanserte ventilasjon.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er bygget på et soverom på stue, tiltaket er ikke søkt til kommunen. Tiltaket er heller ikke søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak tilkoblet alarmsentral og brannvarsler.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av badet i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.7 Elektrisk

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

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Det er vannbåren varme til radiatorer og til gulv på baderommet. Anlegget er tilkoblet fjernvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med vannbåren varme. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjkabinett, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på bad tilkoblet boenhetens balanserte ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

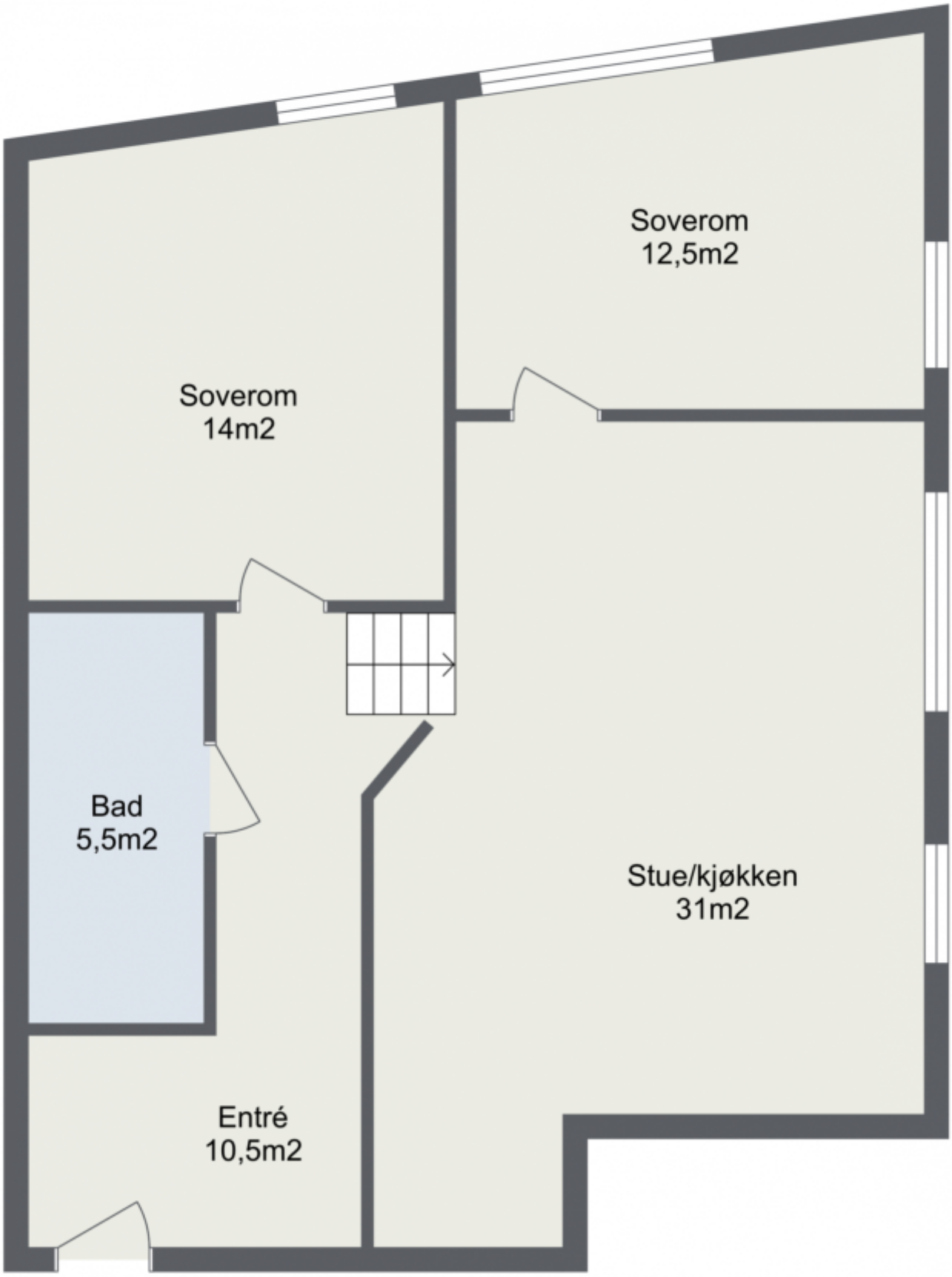
6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje

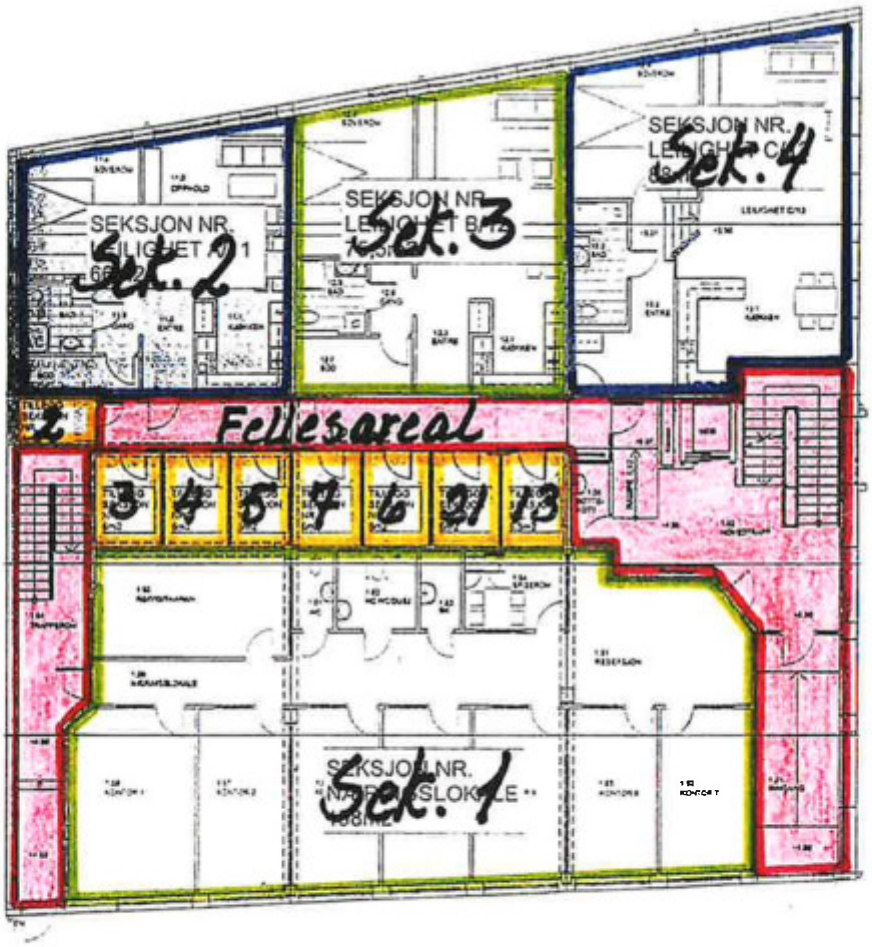


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 535
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles

Tilleggsareal

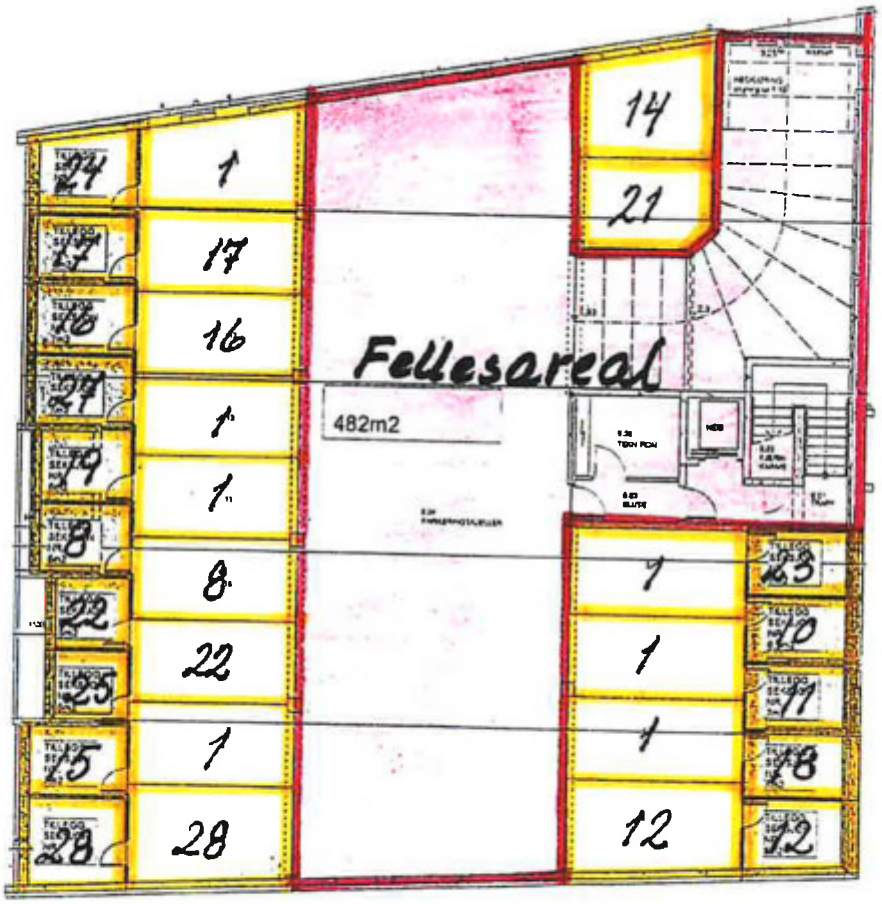


Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 535
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon: 1-8-10-12-14-15-16-17-18-19-21-22-23-24-25-27-.

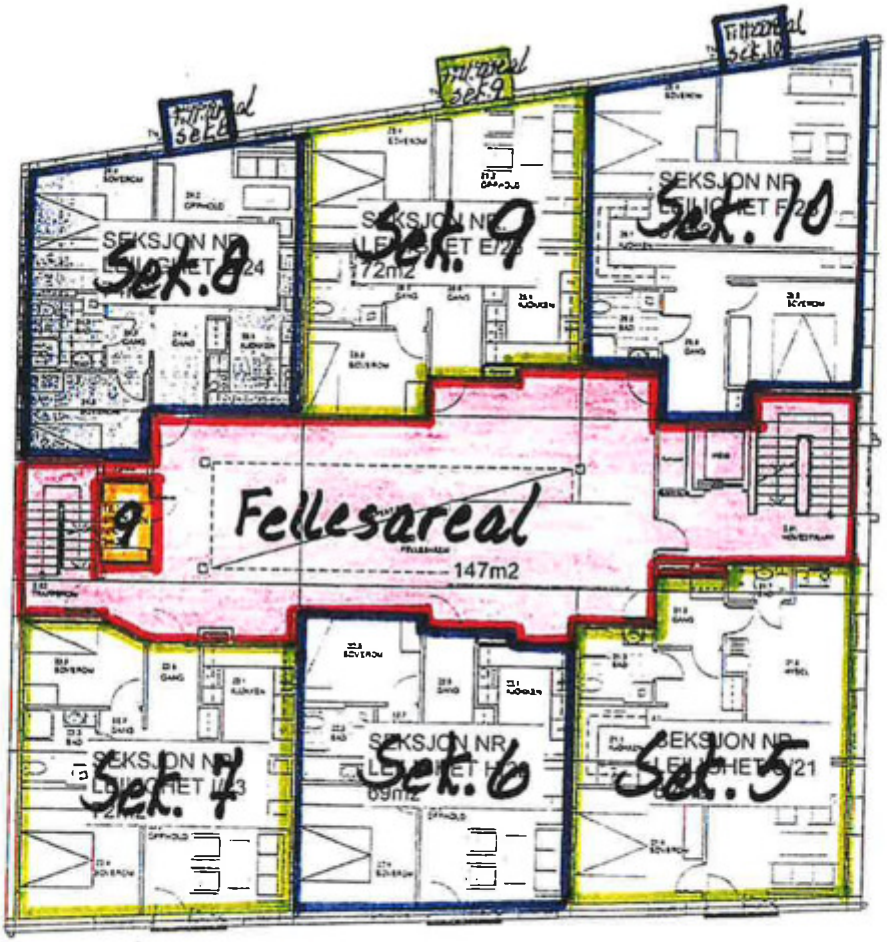


Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 536
Seksjon nr.: 5-6-7-8-9-10
Felles

Tilleggsareal

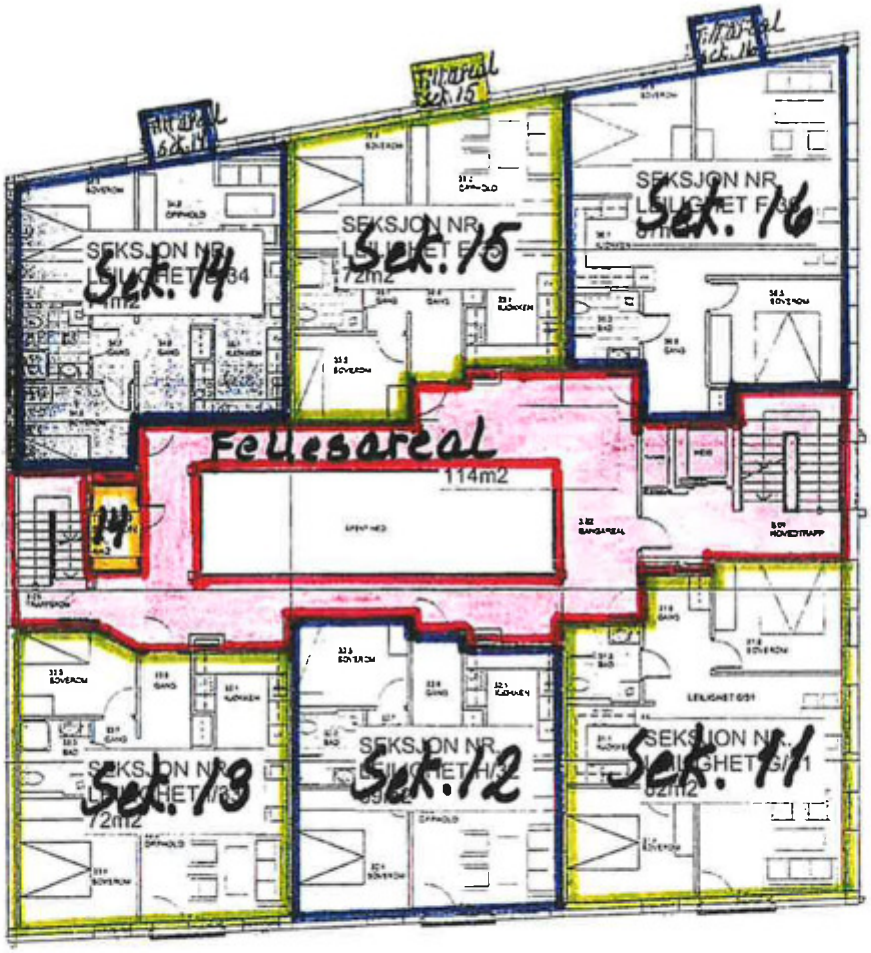


Plan 2. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~rosoksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 535
Seksjon nr.: 11-12-13-14-15-16
Felles

Tilleggsareal

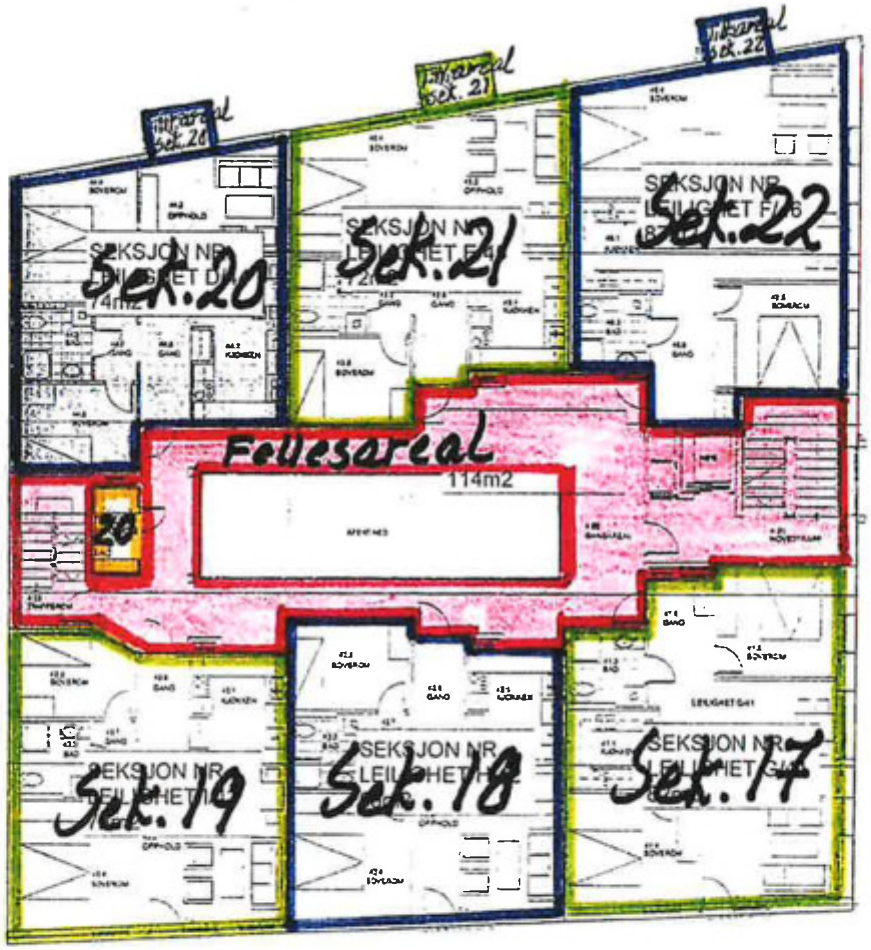


Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 535
Seksjon nr.: 17-18-19-20-21-22
Felles

Tilleggsareal

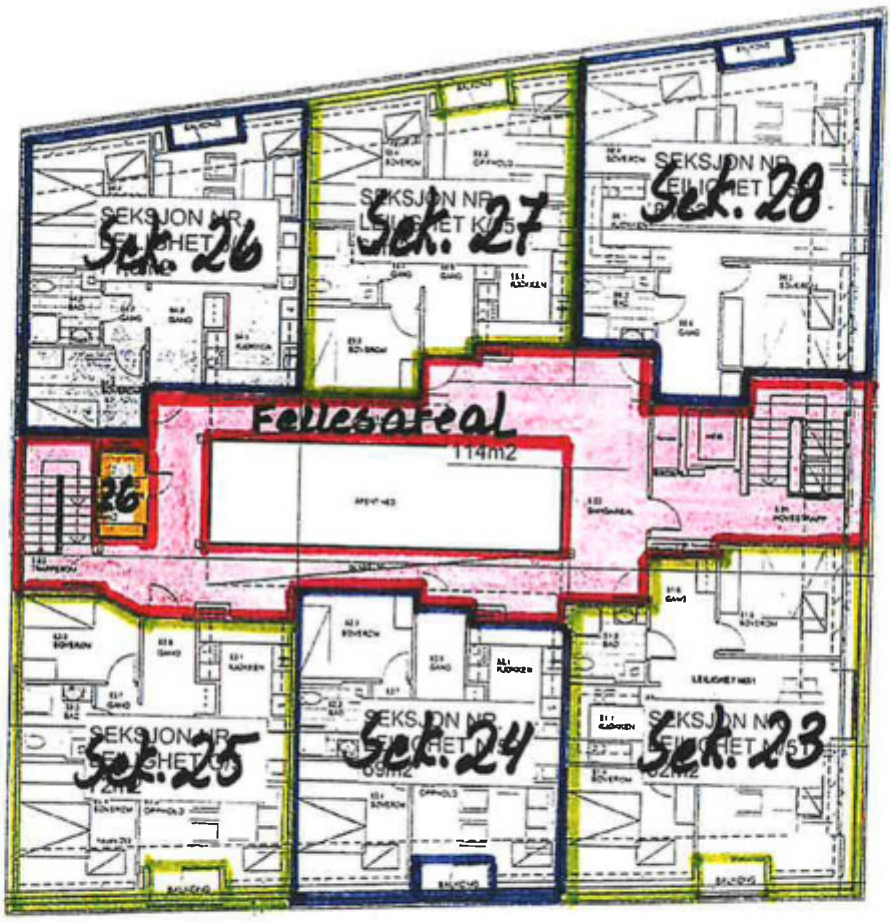


Plan 4. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~roseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 535
Seksjon nr.: 23-24-25-26-27-28
Felles

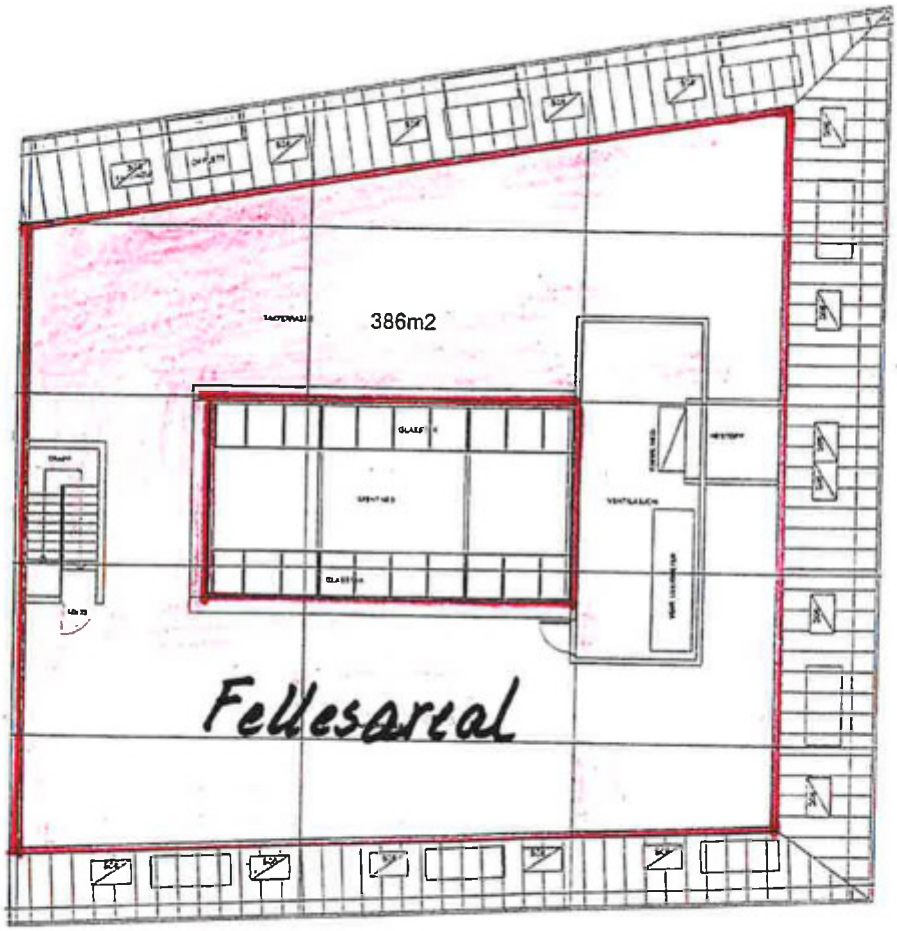
Tilleggsareal



Plan 5. etg.

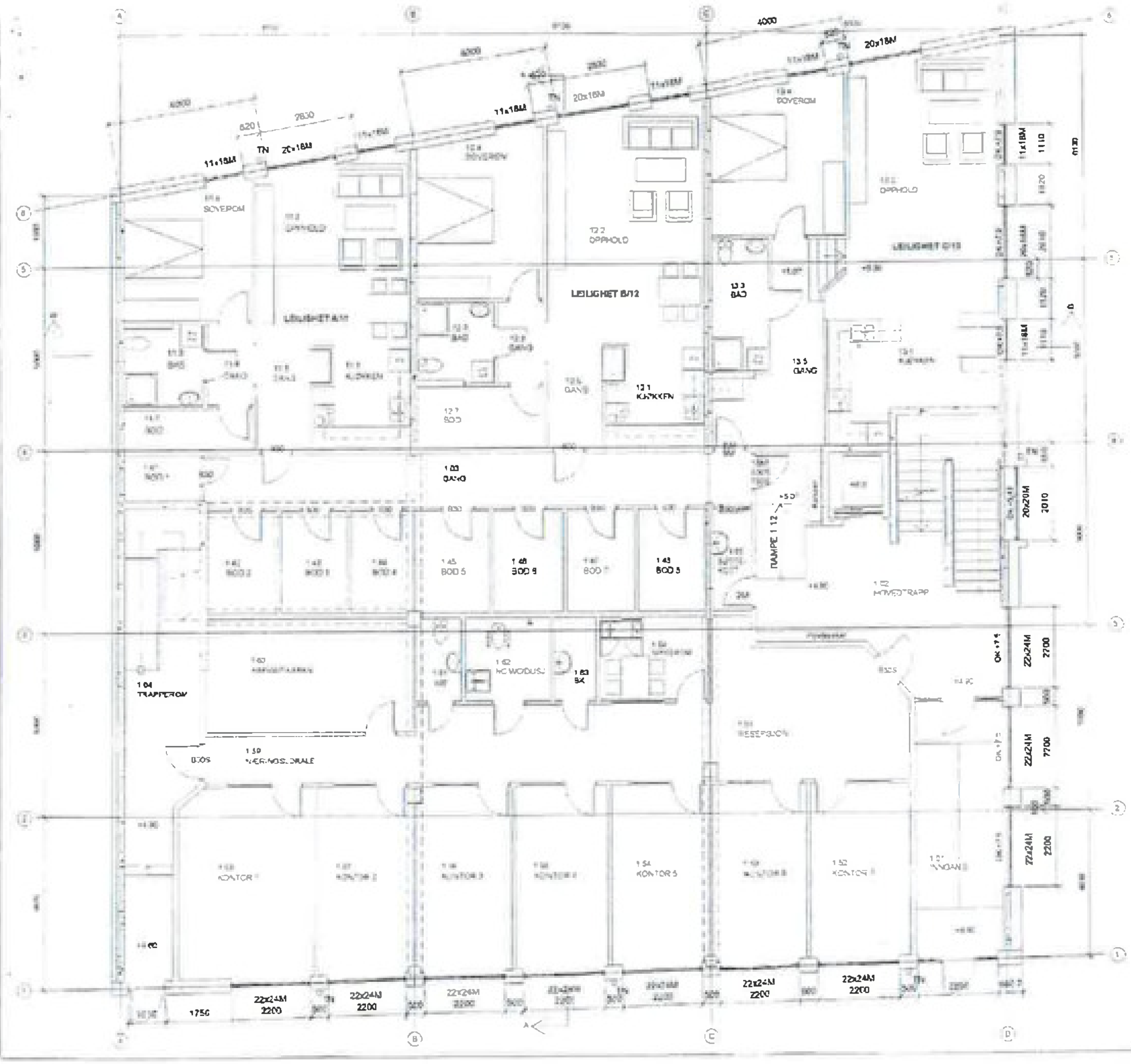
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 535
Seksjon nr.:
Felles



Plan 6. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten



MERKNADER

HENVISNINGER

TRONDHEIM KOMMUNE
10 APR 2002

as anlegg

BYGGTEKNIKK PROSJEKT AS

INNHERREDSVEIEN 2C - D

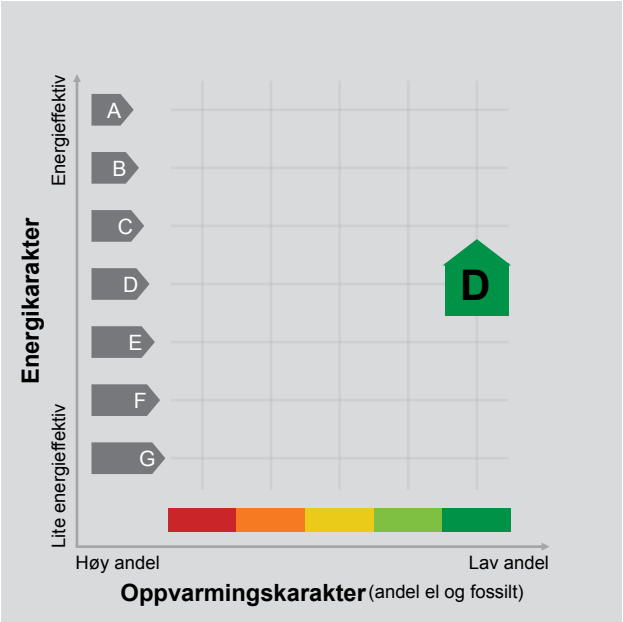
PLAN 1. ETG

G&T

2:13

ENERGIATTEST

Adresse	Innherredsveien 2C
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	535
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21037095
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-86516
Dato	02.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250067

Selger 1 navn
Tanja Bredland Tollin

Gateadresse
Innherredsveien 2C

Poststed	Postnr
Trondheim	7042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250067

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: arbeidet ble prosjektert av Polygon på oppdrag fra IF Forsikring

Arbeid utført av: Polygon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: badet ble revet ned til stendere og bygget opp igjen fra grunnen av fagfolk. Nytt gulv, vegger, tak, membran fliser, toalett

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avventer dokumentasjon fra Polygon/IF

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kun i sameiets kjeller. Dette er utbedret av autoriserte selskaper

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: dokumentasjon foreligger

Arbeid utført av: Vintervoll og Berg & Wigum og Fjeldseth

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: dokumentasjon foreligger på utførte arbeider

Filer

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. _55065.pdf

©NELFO Risikovurdering R1_54870.pdf

©NELFO Sluttkontroll R1_54871.pdf

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. _54872.pdf

3B_Samsvarserklæring_Fjeldseth_AS_(Kjøkken_og_ekstra_stikker_på_stue,soverom_og_bad.).pdf

Document reference: 114250067

2NELFO_Risikovurdering_R1_(Kjøkken_og_ekstra_stikker_på_stue,_soverom_og_bad.).pdf

1NELFO_Sluttkontroll_R1_IM_(Kjøkken_og_ekstra_stikker_på_stue,soverom_og_bad).pdf

2NELFO Rapport fra risikovurdering og sluttkontrol.pdf

1Bjorn Ove - Samsvarserklæring.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	oppgradering av takterrase med plassbygde møbler og beplantning
Arbeid utført av	dugnad i sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250067

Document reference: 114250067

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250067

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Bredland Tollin	c61bcf62746398f85c07c11f d2baa9fc3c2b8510	17.02.2025 19:19:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250067

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER FOR SAMEIET INNHERREDSVEIEN 2 C

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 2003, sist endret på årsmøtet 19.04.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Innherredsveien 2 C (org.nr. 986 906 096) på adressen Innherredsveien 2C i Trondheim. Sameiet ble stiftet 16.05.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, samt boder, på eiendommen gnr. 409, bnr. 535 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. tilleggsdeler.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(2) For hver eierseksjon er det fastsatt en sameier brøk som bygger på bruksenhetens innbyrdes arealer.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, med unntak av utleie av enkeltrom. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. esl. § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Alle seksjonseiere og beboere er forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser, de til enhver tid gjeldende offentlig bestemmelser og vedtak i sameiet.

(3) Næringsdrift tillattes i eiendommens næringsseksjon i 1. etg. Øvrige næringsdrift tillates bare i den grad den ikke fører til økt trafikk eller trafikk av en annen karakter enn

det som er vanlig for boliger, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning seksjonseieres leilighet i all hovedsak benyttes til boligformål.

(4) Bruken av næringslokalene må ikke brukes slik at det er til alvorlig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Næringsseksjonen har rett til å sette opp skilter for sin virksomhet på fasaden mot egen seksjon. Det er også tiltatt uten særskilt beslutning å foreta rimelig skilting ved inngangsdør og ytterveggsarealer, dette må være i tråd med gjeldende regelverk, og må søkes bygningsmyndighetene.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(7) Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

(8) Brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i verken leilighet, næringslokale, garasje, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen, med mindre oppbevaring av slike stoffer følger de enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering
4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 15 parkeringsplasser, disse ligger som tilleggsareal til enkelte av seksjonene.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utvendig maling og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Dette med unntak av innretninger som naturlig hører til næringslokalene, som bekostes av seksjonseiere for næringsseksjonen. På samme måte skal næringsseksjonen unntas kostnader til vedlikehold på de fellesarealer som naturlig hører til boligdelen. Vedlikeholdsutgifter på bygningskropp fordeles til næring på ordinær måte etter eierbrøken.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Styret bestemmer hvor ofte og når det skal holdes dugnad, normalt vår og høst. Tidspunktet for dugnaden skal gjøres kjent ved oppslag senest 14 dager før dugnaden finner sted.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader til elektroniske fellesavtaler som fordeles likt mellom boligseksjonseierne. Sameiebrøken fremgår av grunnboken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseiernes eierbrøk. Unntaket er renhold av garasjen som fordeles likt mellom alle garasjeeierne.

(4) Næringsseksjonen i 1. etasje er unntatt utgifter til strøm, boligdelens ventilasjonskostnader og renhold av fellesarealer. Næringsseksjonen skal alene dekke utgifter til renhold i flislagt fellesarealer i byggets første etasje fra hovedinngang til trapp/heis.

(5) Næringsseksjonen må selv sørge for håndtering av eget avfall. Dette må gjøres på en måte som ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere og Sameiet som helhet.

(6) Ekstraordinære utgifter som påløper på grunn av gyldig vedtak i årsmøtet kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære fellesutgifter.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Til dekning av uforutsette utgifter og eventuelle nyinvesteringer søkes opparbeidet et vedlikeholdsfond. Innbetalinger er endelige, dette betyr at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjonen, men følger med denne videre.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år. hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret kan blant annet ansette og avskjedige forretningsfører, inngå avtaler med vaktmester og renholder og opprette kontrakt med disse. Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Saker av vesentlig betydning forelegges årsmøtet.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av hele styret.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

(5) Styret bestemmer om årsmøtet skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årsmøtet skal likevel gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det. Styret skal i innkalling til digitalt møte sette frist for når et krav om fysisk møte senest kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(6) Styret har ansvar for at digitale møter gjennomføres forsvarlig. I dette ligger at systemet for avholdelse av møtet sikrer at eierseksjonslovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemet må sikre at deltakelsen, seksjonseiernes identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Forhåndsstemmer er ikke tillatt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- budsjett til orientering
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET I INNHEREDSVEIEN 2C

INNHOLD:

1. Bruk av fellesareal og fellesanlegg
2. Regler for ro i leilighetene
3. Dyrehold
4. Renhold og dugnad
5, Garasjer og parkering
6. Ansvar
7. Diverse

---

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk i trapperom.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av en hver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 En hver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7 Tilgrising i fellesarealer, så som trapperom, heisanlegg, garasjer, og på sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.

1.8 Dører til bodene og utgangsdører skal alltid holdes låst.

1.9 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.

1.10 Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vannbrannslukker for hånden.

1.11 Det er ikke tillatt å røyke fellesarealene.

2 **REGLER FOR RO I LEILIGHETENE**

2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00-06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i kirketid.

2.3 Ved overtredelse av nattero regler, kan styret gi skriftlig advarsel om overtredelse av regler til sameier av den aktuelle seksjon. Skriftlig advarsel kan gis i tilfeller hvor styret mottar klage fra to forskjellige seksjoner på overtredelsen. Seksjoner som har mottatt en advarsel, vil ved videre overtredelser kunne bli ilagt en økonomisk bot av et beløp som fastsettes av styret.

2.4 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.

3 **DYREHOLD**

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

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

33 Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

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

3.5 Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løst blir fanget, samt at de som ikke er merket med eiers navn/adresse blir omplassert eller fjernet.

4 RENHOLD OG DUGNAD

4.1 Renhold av trapp, heis og lignende.

Beboerne har selv ansvaret for daglig renhold av byggets fellesarealer, herunder gang, trapper og heiaanlegg.

4.2 kspud,

Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Det er ikke tillat å forlate søppel eller andre gjenstander ved siden av søppelbøtte/containere. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets aneising.

4.3 Dugnader i sameiet og avgift ved dugnadsfravær

Det kan avholdes inntil 3 dugnader i sameiet hvert år, hvorav en er på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne.

Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret.

5 GARASJER OG PARKERING

5.1 Bruk av garasjeplasser.

Garasjeplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løsøre.

Det er ikke tillatt å lade noen kjøretøy i parkerings kjeller eller fellesareal. Det være seg biler, sykler eller annet elektrisk utstyr

5.2 Gjesteparkering.

Sameiet er ikke i besittelse av noen plasser for gjesteparkering. Gjester henvises derfor til nærliggende parkering som angitt av Trondheim parkering.

5.3 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

1: **Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt i alle oppganger i sameiet, eller oppslagstavler.**

2: **Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen den** frist styret har fastsatt, kan styret **rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.**

5.4 Kjøring/parkering.

Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier, med unntak av nødvendig syketransport, legebesøk, eller nødvendig tilbringertjeneste.

5.5 Garasje og parkering

Ved ekstern utleie av garasjeplass skal styret ha skriftlig beskjed om hvem som leier, med fullt navn, bostedsadresse, telefonnummer og mailadresse.

Dette trer i kraft fra dato årsmøte. For de som i dag leier ut til eksterne må det sendes inn informasjon om leietaker til styret snarest og innen 01.06.22.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet,

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers epost, postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse, eller email er sendt, eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Husordensregler, Samlet i Innherredsveien 2c

Vestre Rosten 79
7075 Tiller

Regionskontor Østlandet
Drammensveien 288
0283 Oslo

www.hent.no
Telefon: (+47) 72 90 17 00
Telefaks: (+47) 72 90 17 01

Foretaksnr: 974 384 051 MVA
Bankgiro: 6404.05.02864

Naboer til Verftsgata 2

Deres ref:	Vår ref:	Sted:	Dato:
Skriv inn mottakers ref	Pr.nr. 1210	Trondheim	12.04.2013

Nabovarsel for oppstart nybygg Verftsgata 2

I forbindelse med byggingen av nytt kontorbygg for Verftsgata 2 AS på tomt 409/322 og 409/525 vil vi HENT AS nå informere dere naboer litt om byggeaktiviteten.

Det vil før oppstart spunting bli foretatt registreringer av naboeiendommer/eksisterende bygninger av en 3-part for å dokumentere dagens tilstand. Vi vil i tillegg utplassere rystelsesmålere for å overvåke grunnarbeidet.

Oppstart graving med forberedelser for spuntarbeider og provisorisk omlegging fjernvarme vil forhåpentligvis bli i løpet av april. Dette er avhengig av igangsettingstillatelse.

Arbeidet vil etter hvert igangsettes med spunting, utgraving og montasje av råbygg der dere som naboer vil merke økt aktivitet. Ulempene vil være støy fra spunting og økt transport av utgravingsmasser og tiltransport av prefabrikkerte betongelementer.

Grov fremdriftsplan vil være:

®	April	Inngjerding, rydding av tomta, omlegging fjernvarme og forgrave for spunt.
•	Mai	Spunting (vibro)
	Juni-Juli	Utgraving av tomta
•	Aug-Sept	Betongarbeid kjeller
•	Okt-Mars	Prefab.montasje av stålbæring og betongelementer 1-5 etg

Vi beklager ulempene dette vil medføre men håper på forståelse for nødvendigheten av denne jobben.

Ved spørsmål ber vi om at dere henvender dere til byggeplassens administrasjon 2.etg Verftsgata 2C mellom k1.07:00 og 15:00.

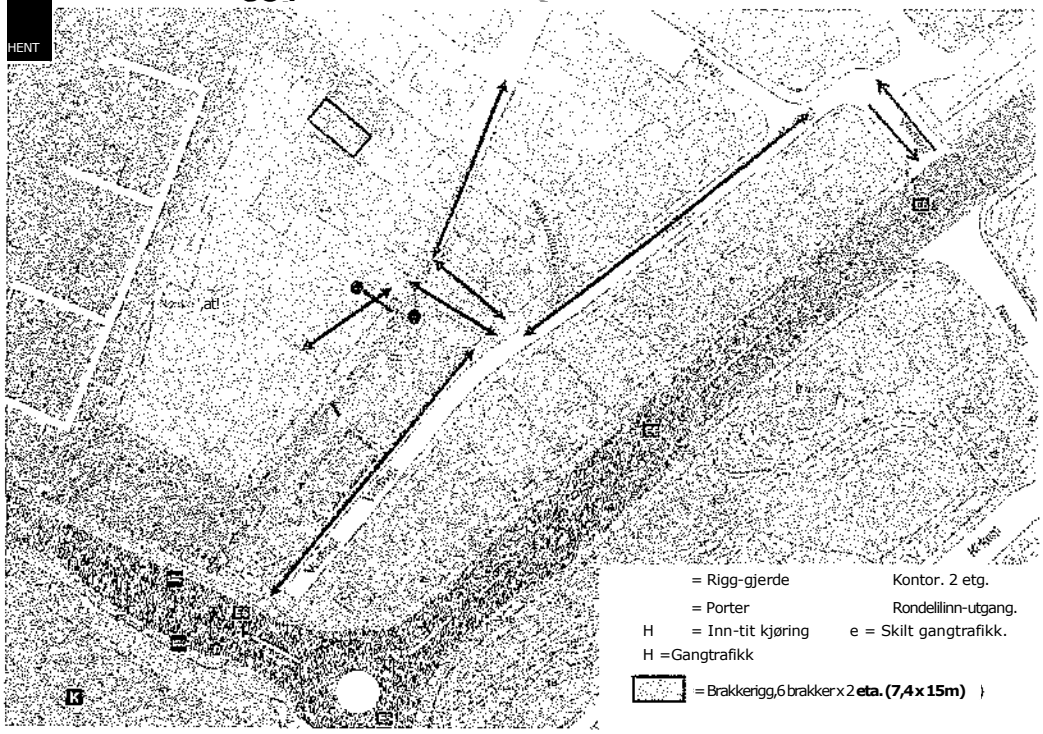
Med vennlig hilsen

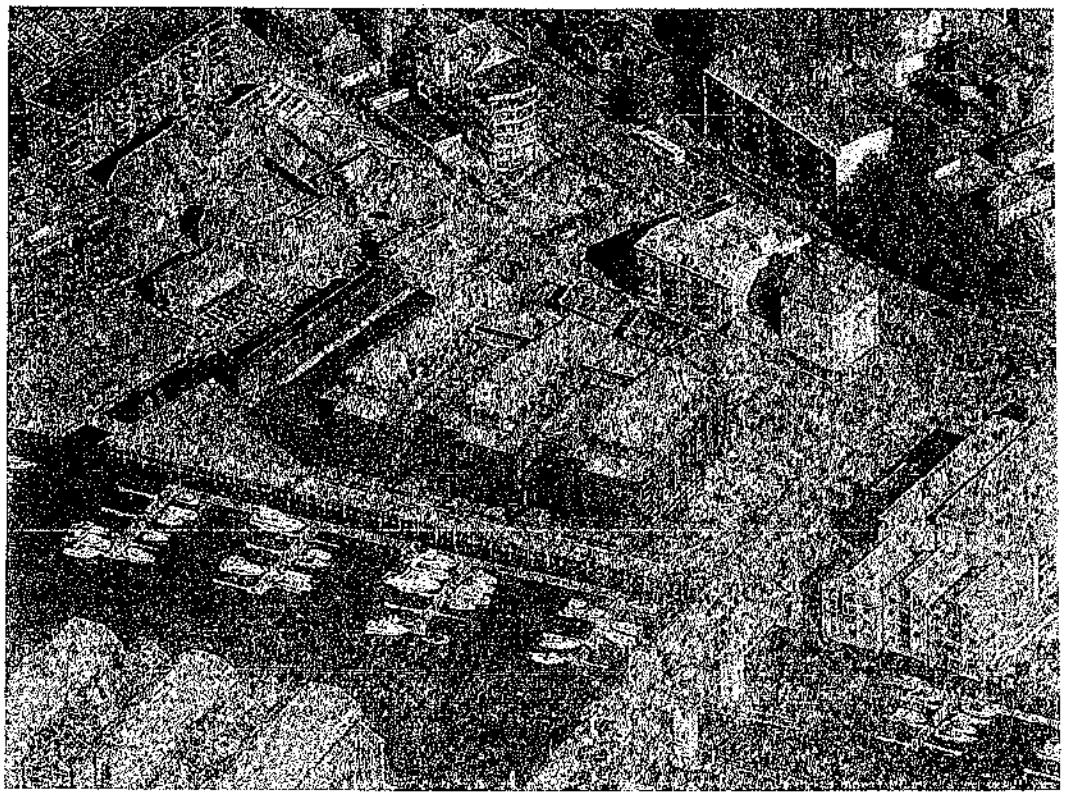
HENT AS

RS

Ståle Fiskvik
Prosjektleder

Rigg plan 1210 — Verftsgata 2 14.03.13





Sameiet Innherredsveien 2 C - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 155 444	1 050 384	1 155 414	1 155 414
Tillegg elektroniske fellesavtaler		189 216	187 272	189 100	186 800
Andre driftsinntekter	1	0	39 375	0	0
Sum driftsinntekter		**1 344 660**	**1 277 031**	**1 344 514**	**1 342 214**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-19 880	-4 230	-4 200	-4 200
Styrehonorar	3	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-59 725	-57 482	-59 600	-61 900
Honorar administrative tjenester		-33 191	0	-27 000	-34 400
Eksterne honorar	4	-8 363	-35 840	-12 000	-12 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-56 424	-192 015	-107 800	-58 500
Vaktmestertjenester		-34 369	0	-29 100	-30 500
Renholdstjenester		-71 622	0	-95 200	-74 800
Løpende vedlikehold	6	-111 925	-67 873	0	-70 000
Periodisk vedlikehold	7	-54 133	-120 516	-267 500	-65 000
Elektroniske fellesavtaler		-179 235	-173 736	-189 100	-186 800
Forsikring		-109 257	-99 326	-109 300	-130 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 350	0	0	-2 000
Energi, felles		-433 156	-357 640	-350 000	-486 300
Andre driftsutgifter	8	-20 549	143 423	-3 000	-28 500
Sum driftskostnader		**-1 223 179**	**-995 235**	**-1 283 800**	**-1 274 900**
DRIFTSRESULTAT		**121 481**	**281 796**	**60 714**	**67 314**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		24 709	11 162	0	0
Netto finansposter		**24 709**	**11 162**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**146 190**	**292 958**	**60 714**	**67 314**
Ordinært resultat etter skatt		146 190	292 958	60 714	67 314
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**146 190**	**292 958**	**60 714**	**67 314**
Disponering av totalresultat:		146 190	292 958	60 714	67 314
Overført til annen egenkapital		146 190	292 958	0	0

Sameiet Innherredsveien 2 C - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	3 528
Periodiserte kostnader	10	128 591	109 257
Mellomregning Klare Finans	10	0	15 328
Opptjente renter	10	24 709	11 162
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	856 450	745 184
Sum omløpsmidler		**1 009 750**	**884 459**
SUM EIENDELER		**1 009 750**	**884 459**

Sameiet Innherredsveien 2 C - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	12	105 432	105 432
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	591 534	445 343
Sum egenkapital		**696 965**	**550 775**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	90 000	90 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**90 000**	**90 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 895	121 189
Skyldig off. myndigheter		242	0
Forskudd kunder		0	11 286
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 716	0
Påløpte kostnader		70 931	111 210
Sum kortsiktig gjeld		**222 785**	**243 685**
Sum gjeld		**312 785**	**333 685**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 009 750**	**884 459**

Sted:_____, dato:_____

Oddrun Gjølmesli Andersen Leder	Monica Løfvenius Bakken Styremedlem	Tanja Bredland Tollin Styremedlem

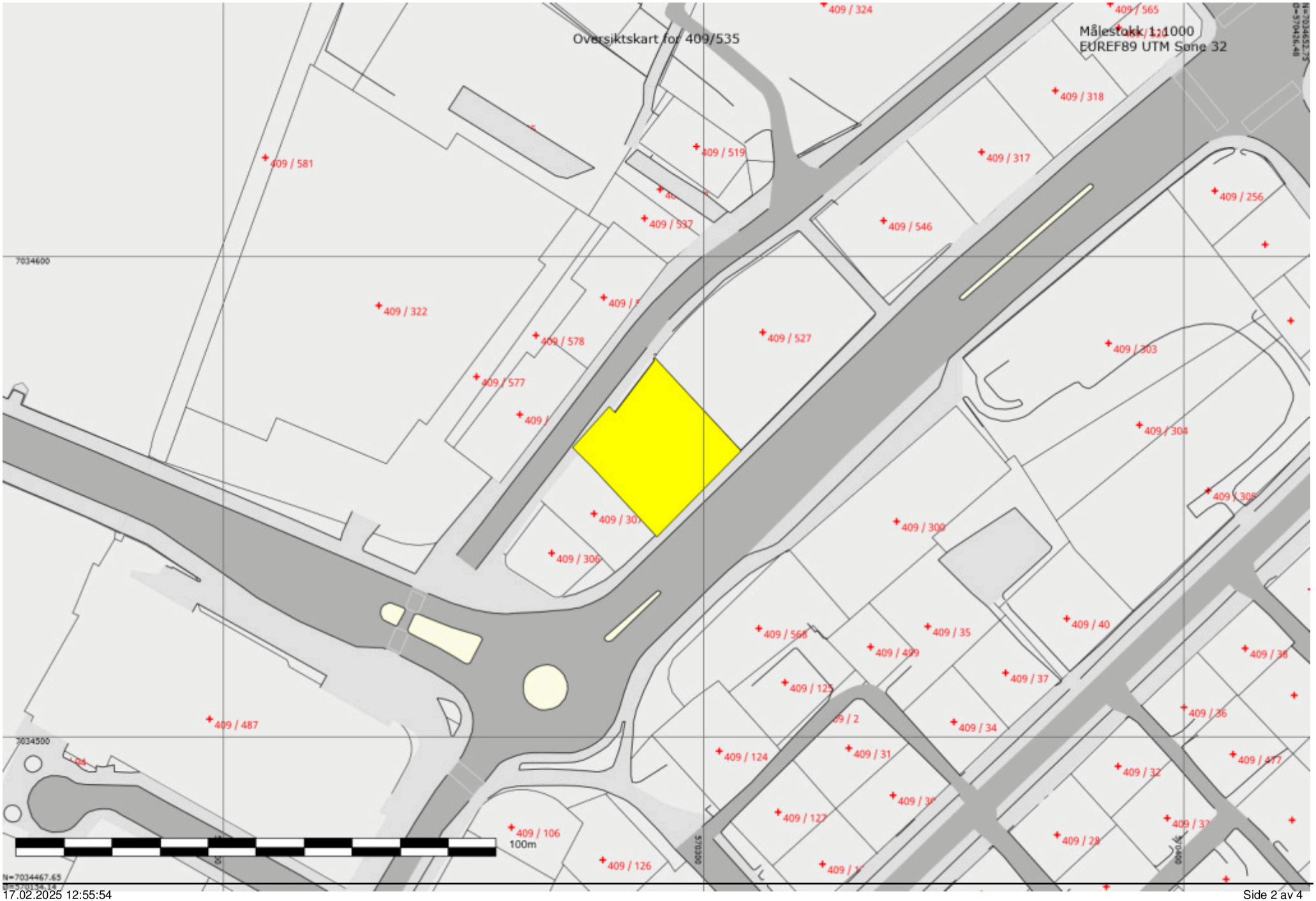
Trondheim

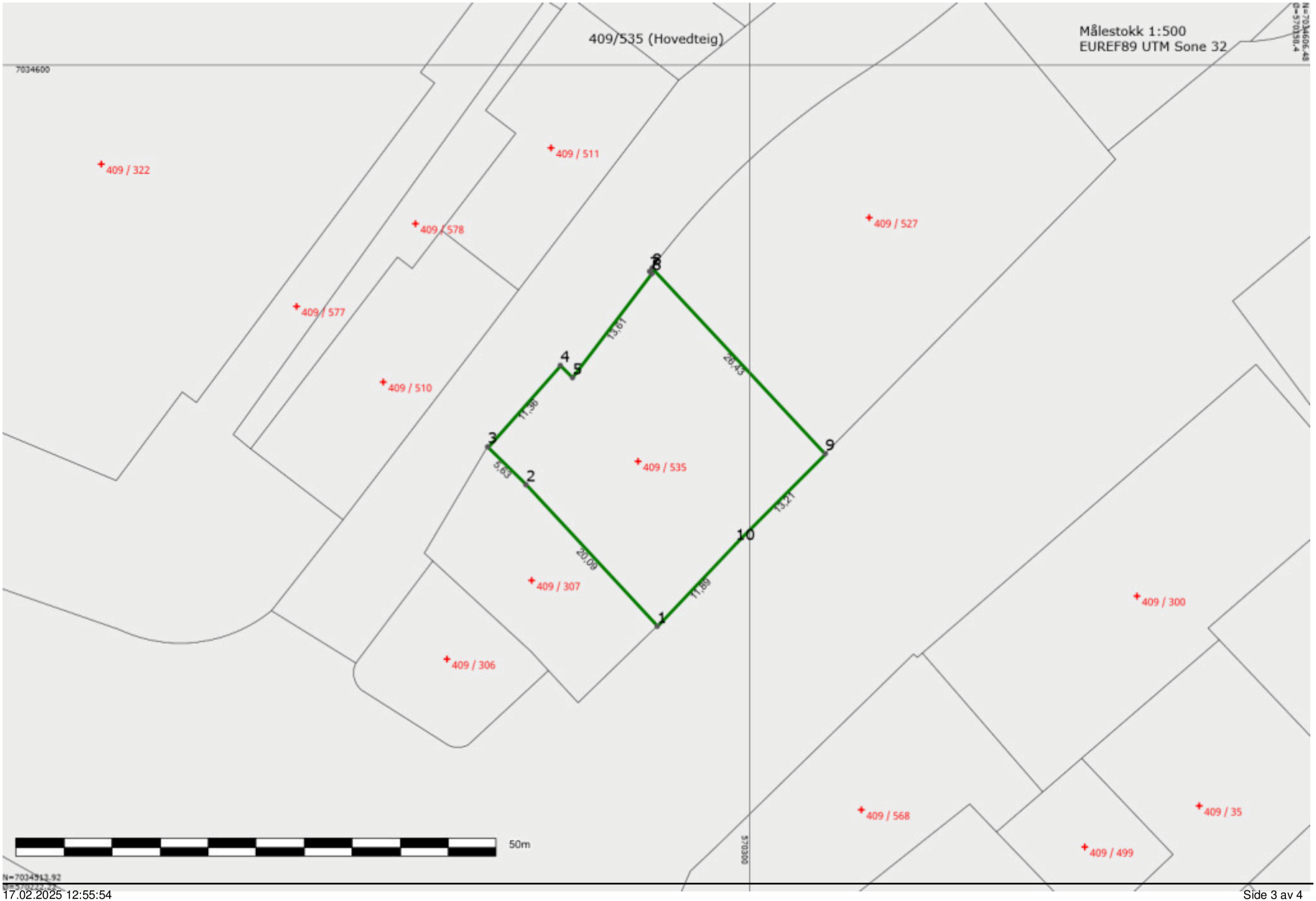
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**409**	**535**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 409/535
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 324
409 / 565
409 / 318
409 / 519
409 / 317
409 / 581
409 / 256
409 / 537
409 / 546
7034600
409 / 322
409 / 578
409 / 527
409 / 303
409 / 577
409 / 304
409 / 307
409 / 306
409 / 309
409 / 568
409 / 35
409 / 40
409 / 499
409 / 38
409 / 125
409 / 37
409 / 487
409 / 36
409 / 34
7034500
409 / 124
409 / 31
409 / 32
409 / 122
409 / 28
409 / 106
100m
409 / 126
570300
570400
N=7034467.65


409/535 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7034600
409 / 322
409 / 511
409 / 578
409 / 527
409 / 577
409 / 510
409 / 535
409 / 307
409 / 306
409 / 300
409 / 568
409 / 35
409 / 499
13,61
26,43
11,38
5,83
20,09
11,89
13,21
50m

Areal og koordinater

Areal: 639,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034558,70 Øst: 570288,40

Ytre avgrensning

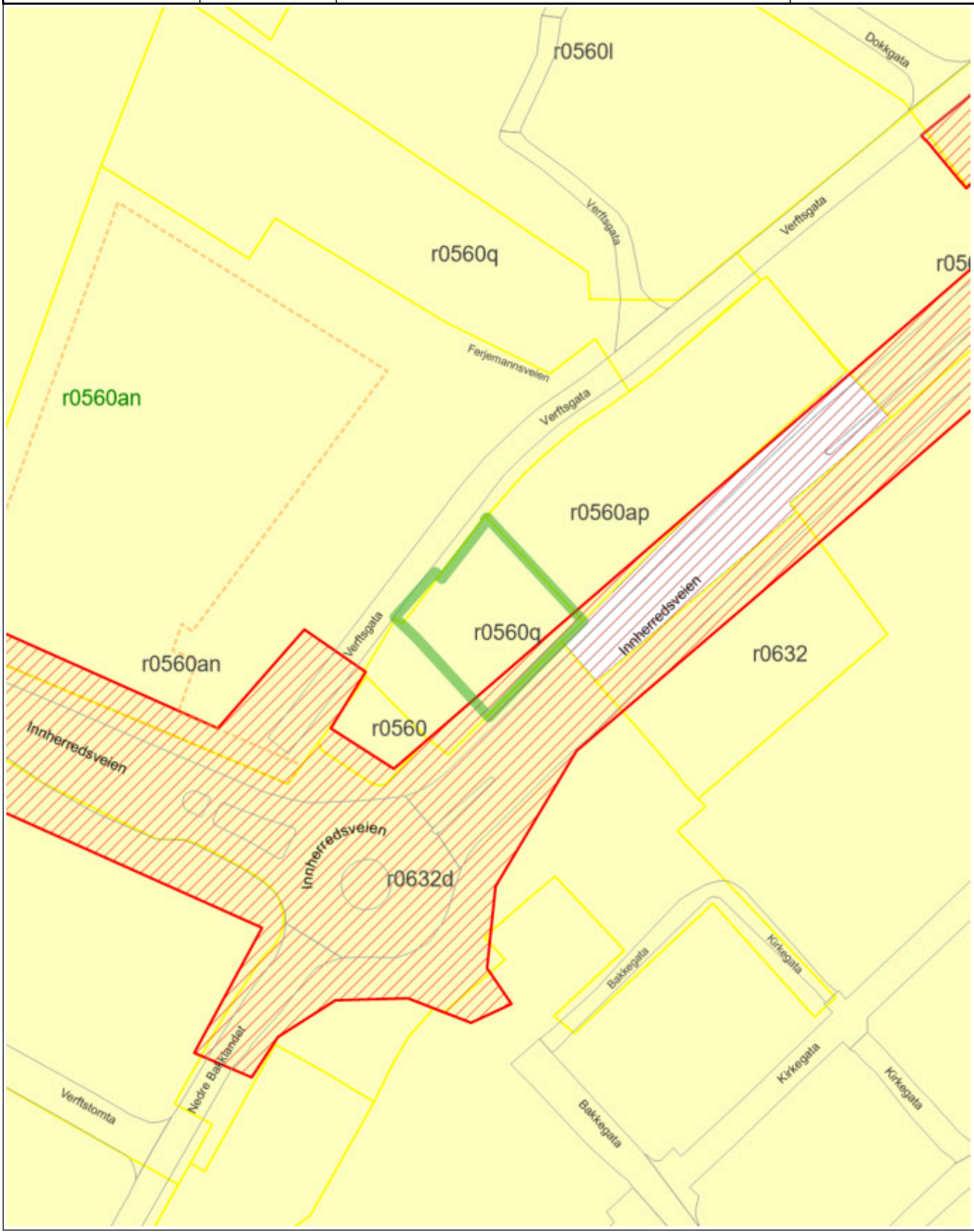
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034541,54	570290,38	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			20,09	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034556,27	570276,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,63	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034560,24	570272,73	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			11,36	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034568,71	570280,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,80	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034567,43	570281,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,61	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034578,26	570289,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,33	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034578,50	570289,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,46	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034578,86	570289,87	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			26,43	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034559,52	570307,89	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			13,21	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034550,17	570298,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,89	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Innherredsveien 2C 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 560Q

Arkivsak: 96/31121

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STATENS HUS/STATLIG KONTORBYGG OG MIDTBYEN TRANSFORMATORSTASJON, VERFTSGATA 2, INNHERREDSVEIEN 2, 4 OG 6

(Endring av reguleringsplan for deler av Nedre Elvehavn og deler av kvartalet mellom Innherredsveien og Verftsgata)

Plan og bestemmelser er datert	: 15.01.1996
Dato for siste revisjon	: 02.12.1996
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 03.12.1996
Dato for bystyrets vedtak	: 30.01.1997
Dato for endring av bestemmelser ihht Sør-Tr.lag	
Fylkeskommunes vilkkår for egengodkjenning	: 06.03.1997

§ 1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på planekartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Offentlige trafikkområder
3. Offentlige friområder
4. Fareområde
5. Spesialområde
6. Fellesområder

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Offentlige bygninger
Felt C-5

- Det skal legges vekt på at bebyggelsens utforming mht. fasader og gesimshøyde får en god tilpasning til de tilstøtende områdene og den tilstøtende bebyggelsen.
- Mot spesialområde skal fasadene tilpasses de eldre teglhusene i utforming.
- Bebyggelsen skal ha sin hovedadkomst fra Verftsgaten med hovedinngang ved Bakke bru.
- Innkjøring til garasjekjeller skal være fra nordøst.
- Maksimalt etasjetall er angitt på plankartet.
- I område regulert til blandet formål, offentlig trafikkområde/byggeområde kan deler av bebyggelsen som "arkade" trekkes inntil 5,0 meter fra elva.
- Deler av området kan bebygges med inntil 6 etasjer. Mot Bakke bru bør det søkes en nedtrapping av hensyn til parkrommet og brua.

Forretninger, kontor og bolig, Innherredsveien 2B, C og D
Felt B-5

- 1. etasje mot Innherredsveien skal nyttes til publikumsrettet virksomhet. Underetasje/kjeller kan nyttes til parkering, tekniske rom, lager og tilsvarende.
- Bebyggelsen skal legges i byggelinjene både mot Innherredsveien og Verftsgata.
- Bebyggelsen skal ha gesimsavslutning og takvinkel mellom 45 og 60 grader mot begge gateløp og mot nordøst.
- Bebyggelsens avslutning mot nordøst skal ikke utformes som branngavl, men gis fasademessig utforming.
- Bebyggelsen skal ha fotgjengeradkomst både fra Innherredsveien og Verftsgata.
- Biladkomst til kvartalet skal skje fra Verftsgata.
- Mot Innherredsveien skal fasaden inndeles i seksjoner som minner om kvartalets nåværende oppdeling i eiendommer, og gir fasaden et vertikalt preg. Overflaten bør være pusset.
- Gesims- og mønehøyder er angitt på plankartet. Takoppbygg for heiser, ventilasjonsanlegget etc, skal gis en god arkitektonisk utforming.
- Med bebyggelsesplan skal følge en dokumentasjon av hvilke støydempingstiltak som skal gjennomføres for å oppnå innendørs støyforhold som tilfredsstiller Byggeforskriftenes pkt. 52:32.
- På takterrassen skal det legges til rette for felles oppholdsareal for beboerne. Området skal om nødvendig skjermes for å oppnå et ekvivalent støynivå som ikke overstiger 55 dBa.

Bolig/forretningsbebyggelse Innherredsveien 6
Felt B-4

- Bebyggelsen er tilbygg til Innherredsveien 8 og skal tilpasses dette i dimensjon og uttrykk. Bygning skal erstatte dagens branngavl, med en ny avslutning mot det åpne fellesarealet.

§ 3 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

- Gate, kai, gang-og sykkelveg og fortausareal skal opparbeides som vist på planen. Arealforedeling og utforming kan justeres ved detaljprosjektering.
- Ved byggemelding av kaianlegg skal det foretas en vurdering av sikkerhetstiltak ved kaifronten.
- Gangvei/kai skal være opparbeidet og ferdigstilt samtidig med Statens hus.

§ 4 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Park

- park mellom Bakke bru og bygning skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

§ 5 FAREOMRÅDE

Eksisterende transformatorstasjon og produksjonsanlegg for fjernvarme.
Felt H-1.

- Utvidelse skal gi plass for ny elektrokjele og varmepumpe.
- Bebyggelsen skal utformes i henhold til retningslinjer for sikring av kraftforsyningsanlegg fastsatt av Norges Vassdrags-og Energiverk og retningslinjer fastsatt av Direktoratet for Brann-og Eksplosjonsvern.

Ny trafostasjon for midtbyen, Innherredsveien 2 E-F.
Felt H-2

- Adkomst for skifte/montasje av trafo skal være fra fellesområdet i nordøst.
- Bygningen skal fremstå som en frittliggende selvstendig enhet.
- Fasaden skal gis en oppdeling og bearbeidelse som harmonerer med bebyggelsen i området.
- Bebyggelsen skal utformes i henhold til retningslinjer og sikring av kraftforsyningsanlegg fastsatt av Norges Vassdrags-og Energiverk og retningslinjer fastsatt av Direktoratet og Brann-og Eksplosjonsvern.
- I tidsrommet fra reguleringsplanens stadfestelse og til byggemelding for trafostasjon er behandlet skal området opparbeides som del av fellesområdet pkt. 7.1 og Innherredsveien 2E kan rives.

§ 6 SPESIALOMRÅDE
Felt E-2, E-3

- Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes formspråk og materialvalg opprettholdes eller i størst mulig grad tilbakeføres.
- Bygningsrådet/Planutvalget kan tillate ombygging og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Før Bygningsrådet/Planutvlget behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet.

§ 7 FELLESOMRÅDER
Grøntområde mellom Innherredsveien og Verftsgata.

- Trondheim E-verk skal ha rett til transport av trafo over området langs markert trase.
- Fellesområdet er felles for beboerne og virksomheter innen planområdet og skal avgrenses mot Innherredsveien med gjerde.
- Bebyggelsesplanen for området skal vise opparbeidelse og beplantning av fellesområdet.
- Opparbeidelse av fellesområdet skal skje samtidig med den øvrige utbygging i kvartalet.

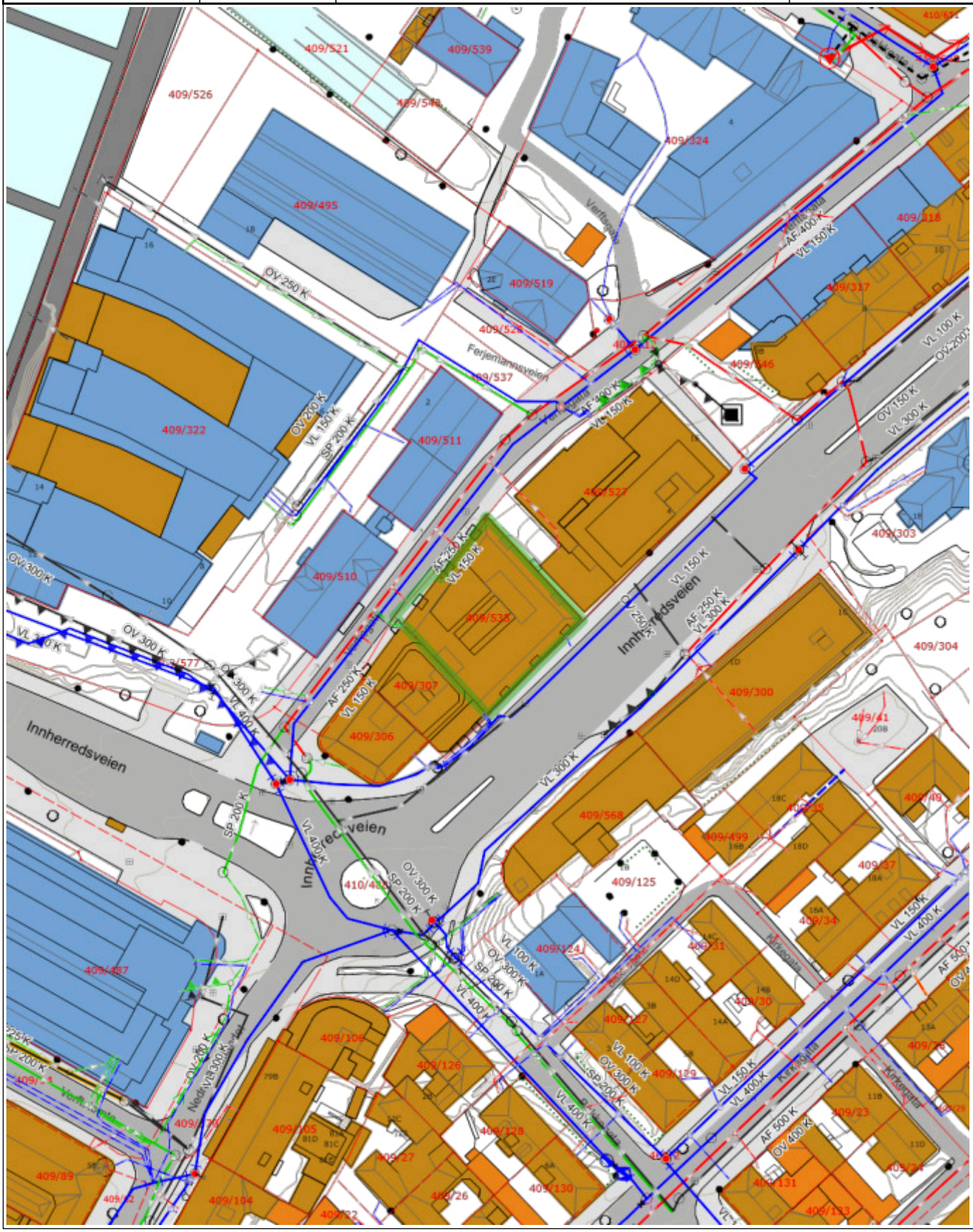
Dato for endring av bestemmelsene i hht Sør-Trøndelag fylkeskommunes vilkår for egengodkjenning.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Innherredsveien 2C 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Slipp
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Kai og brygge
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrense generert
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Parkdetalj
- Trapp
- Havflate
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Flytebrygge
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Innherredsveien 2C 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annet trafikkområde
- Felles gangareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpGrense
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Fylkesveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert fotgjengerfelt
- Bolig
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Felles lekeareal
- Forretning/Kontor
- Vann- og avløpsanlegg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense generert
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Offentlig bebyggelse
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass
- RpFormålGrense
- Forretning/Kontor

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Reinertsen Anlegg AS

FERDIGATTEST

N-7483 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Arnhild Herrem	00/13619/621 oppgis ved alle henv.	21143430800001, B.I. Fins	23.06.2003

INNHERREDSVEIEN 2C OG 2D, FERDIGATTEST

Byggested: **INNHERREDSVEIEN 2C OG 2D** Gnr.: **409** Bnr.: **535, 309**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Grimstad og Tønsager AS**
Tiltakshaver: **Byggteknikk Prosjekt AS**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 13.06.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0872/01, rammetillatelse av 11.06.2001, DB 1117/01, igangsettingstillatelse 1 av 05.07.2001, DB 0331/02, igangsettingstillatelse 2 av 28.02.2002, DB 0433/02, igangsettingstillatelse 3 av 15.03.2002, DB 0972/02, igangsettingstillatelse 4 av 27.05.2002 og DB 1597/02, igangsettingstillatelse 5 av 23.07.2002.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Arnhild Herrem
saksbehandler

Kopi: Byggteknikk Prosjekt AS, Leirfossv. 27, 7038 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



Meglers verdivurdering

INNHERREDSVEIEN 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Innherredsveien 2 C, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 409 BNR 535 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 4

Verdivurdert til

4 790 000

-	4 790 000	61 410
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

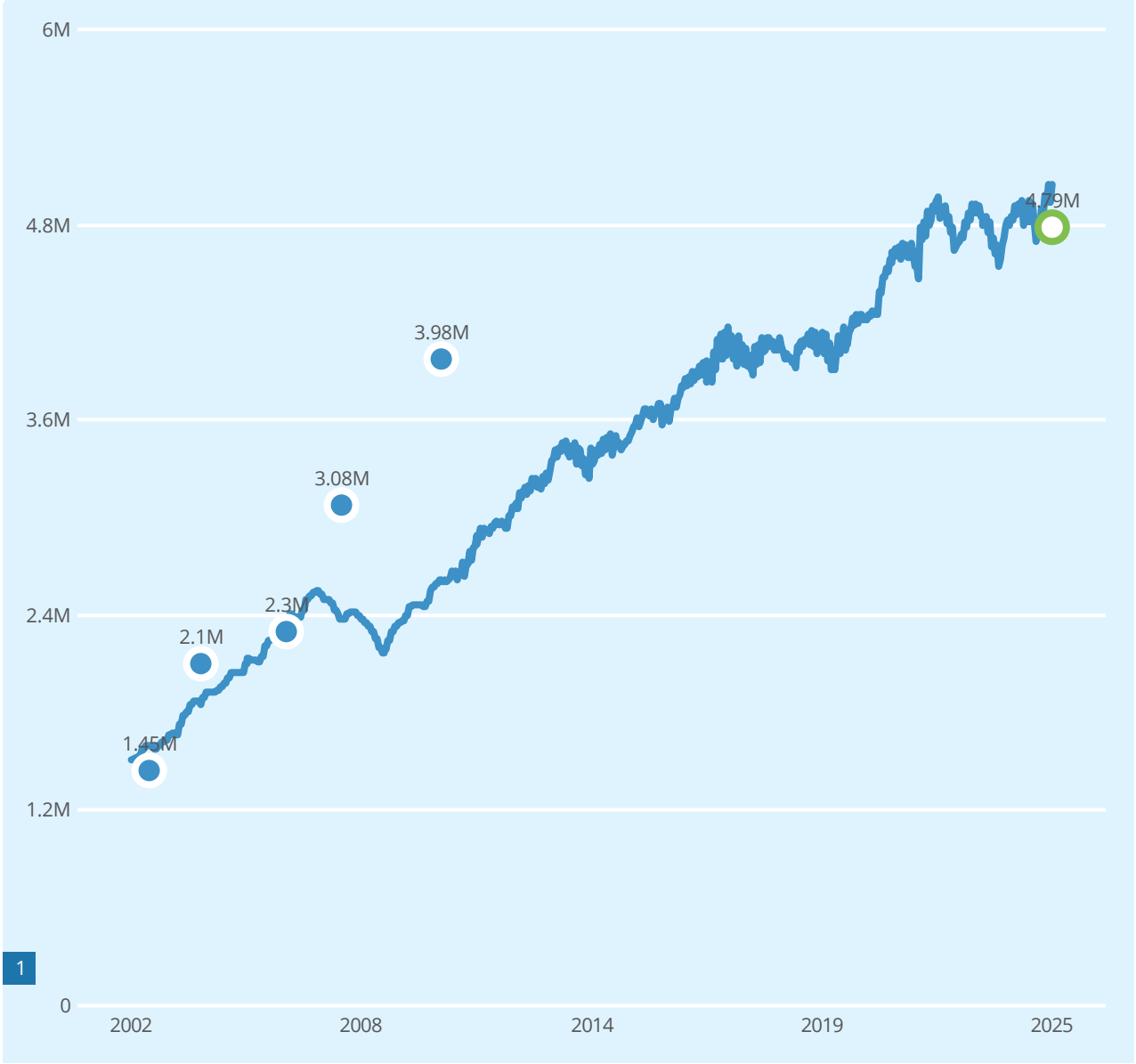
Fellesutgifter	4 193
Formue	26 780
Soverom	2
Etasje	1
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dokkgata 1 78 m²	1998	2. etg	3 sov	23.01.2024	7 890 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**97 436**
2	Dokkgata 6 B 99 m²	1998	1. etg	2 sov	12.02.2025	7 690 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**76 263**
3	Dokkgata 1 84 m²	1998	2. etg	3 sov	10.10.2024	6 690 000	**6 300 000**	13 568	6 313 568	**75 162**
4	Verftsgata 1 E 74 m²	2016	3. etg	2 sov	07.12.2023	6 490 000	**6 490 000**	0	6 490 000	**87 703**
5	Innherredsveien 2 C 61 m²	2003	5. etg	2 sov	17.02.2023	4 990 000	**4 775 000**	0	4 775 000	**78 279**
6	Innherredsveien 2 C 75 m²	2000	4. etg	2 sov	31.03.2022	5 890 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**80 000**
7	Innherredsveien 2 C 64 m²	2003	4. etg	2 sov	03.11.2020	4 000 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**75 781**

Romslig 3-roms selveier med sentral beliggenhet hvor Bakklandet møter Solsiden. Med gode bussforbindelser, samt umiddelbar nærhet til sentrumskjernen og Solsiden har man tilgang på alt man trenger i det daglige. Leiligheten ligger i realiteten i 2.etasje, usjenert og godt hevet over bakkeplan. Boligen fremstår med en moderne standard og har en svært god planløsning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.06.2017	26.12.2017	12.02.2018	4 130 000	3 975 000	0	3 975 000
13.02.2013	20.02.2013	06.06.2013	3 100 000	3 075 000	0	3 075 000
12.05.2010	21.05.2010	06.07.2010	2 290 000	2 300 000	-	2 300 000
23.03.2006	26.04.2006	19.05.2006	2 250 000	2 100 000	-	2 100 000
26.09.2003		26.09.2003	-	1 450 000	-	1 450 000

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 4 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

9.2M
8.9M
8 660 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 4 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

7.5M
7.2M
6.9M
6 715 000 Prisantydning i snitt
6 462 000 Salgspris i snitt
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

84 807 ROSENBORG 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

65 411 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

61 410 Innherredsveien 2 C
Totalpris 4 790 000



etakst®

13.03.2025 Ref **e5geq**

OPPDRAGSGIVER
Tanja Bredland Tollin
ttollin@gmail.com
934 36 967

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 13.02.2025

INNHERREDSVEIEN 2 C, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 409 BNR 535 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 4

Meglers verdivurdering

4 790 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

4 790 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	-	-	-	-	-
Tomt						639 m²

Byggeår	2003
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	4193

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Innherredsveien 2C, 7042 Trondheim	31.03.2022	6 000 000	0	6 000 000	2000	75 m²
2	Innherredsveien 2C, 7042 Trondheim	03.11.2020	4 850 000	0	4 850 000	2003	64 m²
3	Innherredsveien 2C, 7042 Trondheim	17.02.2023	4 775 000	0	4 775 000	2003	61 m²

Romslig 3-roms selveier med sentral beliggenhet hvor Bakklandet møter Solsiden. Med gode bussforbindelser, samt umiddelbar nærhet til sentrumskjernen og Solsiden har man tilgang på alt man trenger i det daglige. Leiligheten ligger i realiteten i 2.etasje, usjenert og godt hevet over bakkeplan. Boligen fremstår med en moderne standard og har en svært god planløsning.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Notater

Notater

Notater

Notater