PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

INNHERREDSVEIEN 88A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260010

Selger 1 navn
Ragnhild Sandnes

Gateadresse
Innherredsveien 88A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7067

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 9

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: 164260010

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert dusjkabinett og ny servant. Fornyet silikonfuger ved gulvet ved montering av dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Pipe har dårlige fuger innvendig.

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: Montering av spotter i stue, entre og kjøkken. Nytt strømopplegg på kjøkkenet i forbindelse med oppussing inkl. komfyrvakt. Skiftet alle automatsikringer til jordfeilautomater for hele leiligheten. Se samsvarserklæring fra Elman (QR-kode i sikringsskap).

Arbeid utført av: Elman

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

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

Document reference: 164260010

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet dekke på balkonggulv + malt rekkverk.

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

Beskrivelse: Miljøpakken bygger om Innherredsveien til miljøgate. Ferdigstilles i 2026.

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: 164260010

Tilleggskommentar

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2022. Det elektriske arbeidet ble utført av Elman (se samsvarserklæring via QR-kode i sikringsskap). Rørleggerarbeid utført av CB Rør: Opplegg av rør til kjøkkenbenk inkl. ny varmtvannsbeholder og waterguard. Har FDV-dokumentasjon fra rørlegger.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Sandnes	ae5220e9b6f67f7c24da8 5325229a0f80436b3e1	19.02.2026 12:50:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260010

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Innherredsveien 88 A

7067 TRONDHEIM

5001/411/114/110/0/0

Rapportdato

19.02.2026

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Befaring utført den 20.01.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Innherredsveien 88 A , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/114/110/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936 ifølge kommunale dokumenter

Tomt: 6 064.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Ragnhild Sandnes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade er pusset. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det må informeres om at flere bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og renovering av disse må påregnes i tiden som kommer. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken rehabilitert 2022. Bad ble renovert i ca 2004 av tidligere eier.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

4 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
50 m^2	10 m^2	0 m^2	3 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entrè/gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, kontor/bod og 1 soverom.	Loftsbod og kjellerbod.		Balkong

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

BRA
60 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Oppsummert

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

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Balkong : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. TG 2:TG 2 settes på grunn av ukjent alder og dokumentasjon på tettesjikt. Eldre soil sluk har begrenset avrenning på grunn av innvendig korrosjon. Ved oppussing og renovering av bad anbefales det utskiftning av sluk.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det observeres kun naturlig avtrekk.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det observeres bom i flis i gang, noe som kan tyde på manglende heft, det anbefales nærmere undersøkelser.

Toalettrom: TG 2:TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er av eldre årgang og har nådd forventet levealder . Rommet innehar wc og vask. TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er ikke ventilasjon på rommet, wc fremstår som noe løs og anbefales festet.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
19.02.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Kott mellom stue og soverom har blitt utvidet på deler av soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger byggetillatelse for eiendommen datert 03.06.1935.
Det foreligger byggetillatelse for utskifting av vinduer og vindusdører, datert 10.01.1984. Det foreligger godkjent byggesøknad om riving av brannbalkonger, datert 27.08.1991. Det foreligger godkjent byggesøknad for fasaderehabilitering og nye balkonger, datert 28.07.1994.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse fra byggeår, eller for tiltak søkt i perioden 1984-1994. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder.

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2009.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1:Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i ca 2004 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

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

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere sluket da dusjkabinett er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.
Det informeres i tidligere salgsoppgave om at sluk er et eldre soil sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
TG 2:TG 2 settes på grunn av ukjent alder og dokumentasjon på tettesjikt. Eldre soil sluk har begrenset avrenning på grunn av innvendig korrosjon. Ved oppussing og renovering av bad anbefales det utskiftning av sluk.

Levetid:

- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Det observeres kun naturlig avtrekk.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bad har forbigått halvparten av forventet levealder og renovering må påregnes på sikt, det anbefales videre bruk av dusj kabinett med kontrollert avrenning.

6 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Ja

Kommentar:
Det informeres om at sameiet har dialog med det lokale feiervesenet, og at det trolig kommer til å bli utført piperehabilitering i sameiet.
Det bemerkes i rapporten at pipe har dårlige fuger men det er ikke gitt fyringsforbud.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Det observeres bom i flis i gang, noe som kan tyde på manglende heft, det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

8 Toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG 2:Wc rom er besiktiget, det observeres at installasjoner er av eldre årgang og har nådd forventet levealder .
Rommet innehar wc og vask.
TG2 settes da NS 3600 krever mekanisk avtrekk, det er ikke ventilasjon på rommet, wc fremstår som noe løs og anbefales festet.

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i felles kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ovennevnte vurderingspunkter legger til grunn tilstandsgraden for helhetsvurderingen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktindikasjoner målt på fuktutsatte steder. (Foran oppvaskmaskin, oppvaskkum, inne i skapet til oppvaskkum).
Det påvises ingen sopp, råte, svelling eller andre skader. Kjøkkenet vurderes å være i god stand.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved renovering av bad vil bytte av rør falle seg naturlig.

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger QR kode i skapet, denne er til samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

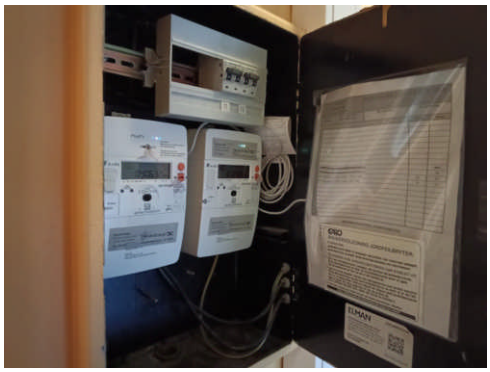
Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

INNHERREDSVEIEN 88 A - 5001/411/114/110/0/0

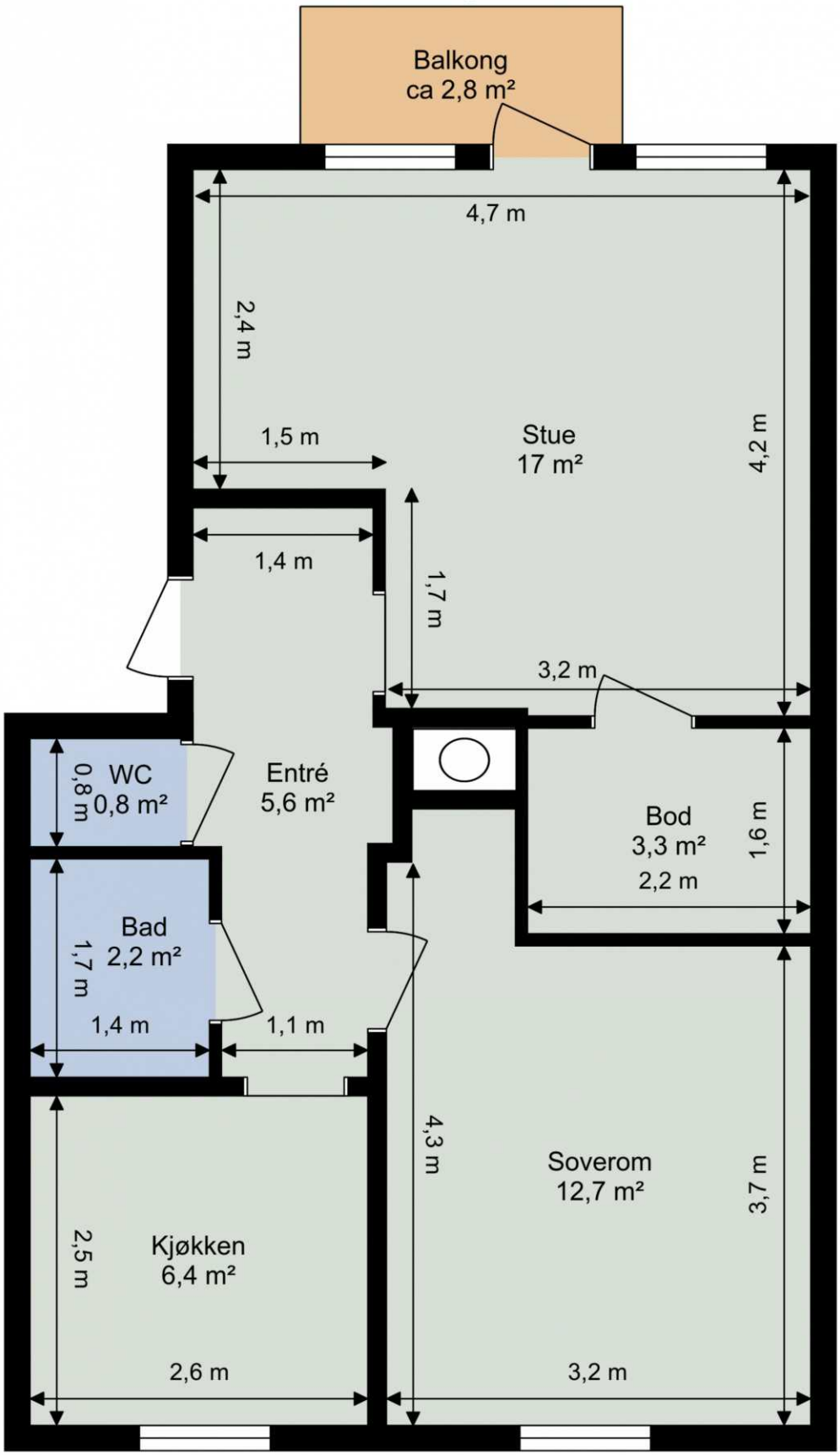
Bilde



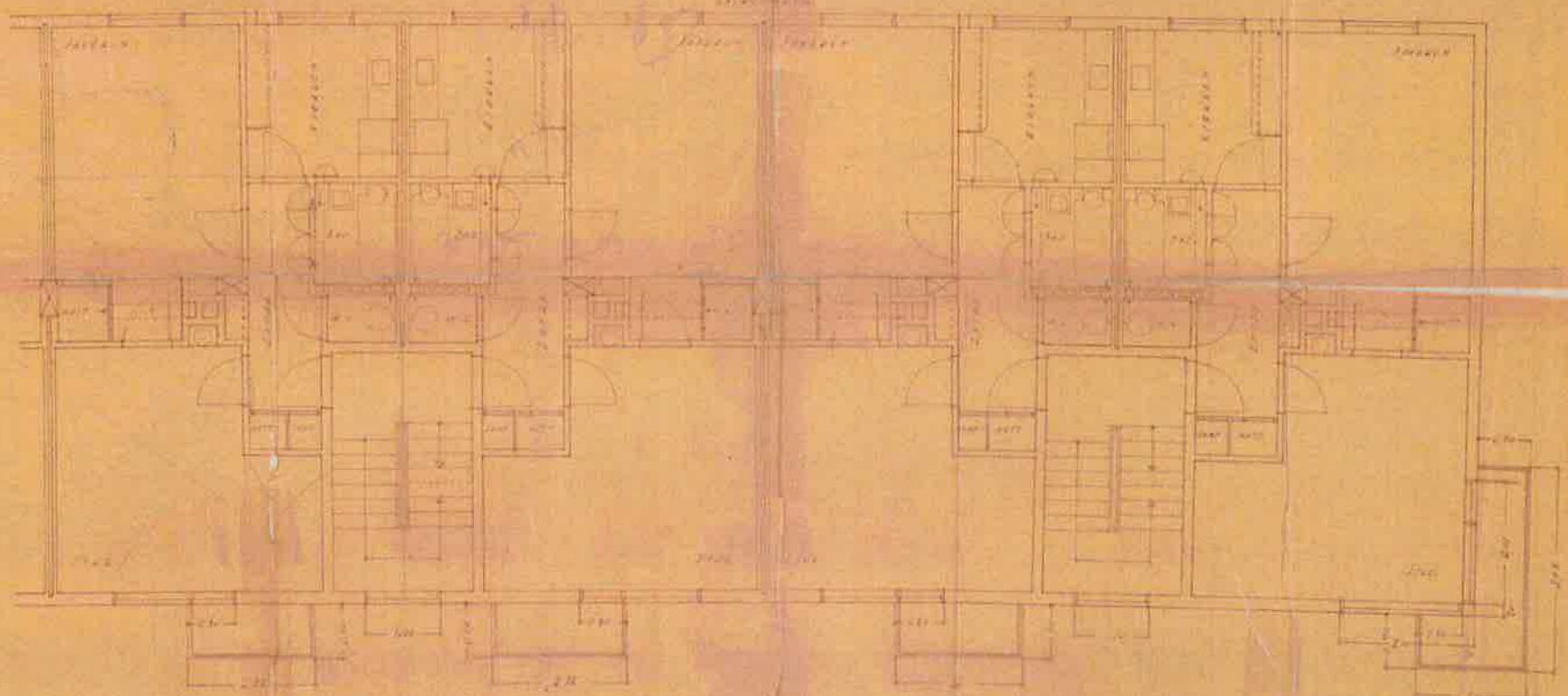


Innherredsveien 88A

4. Etasje

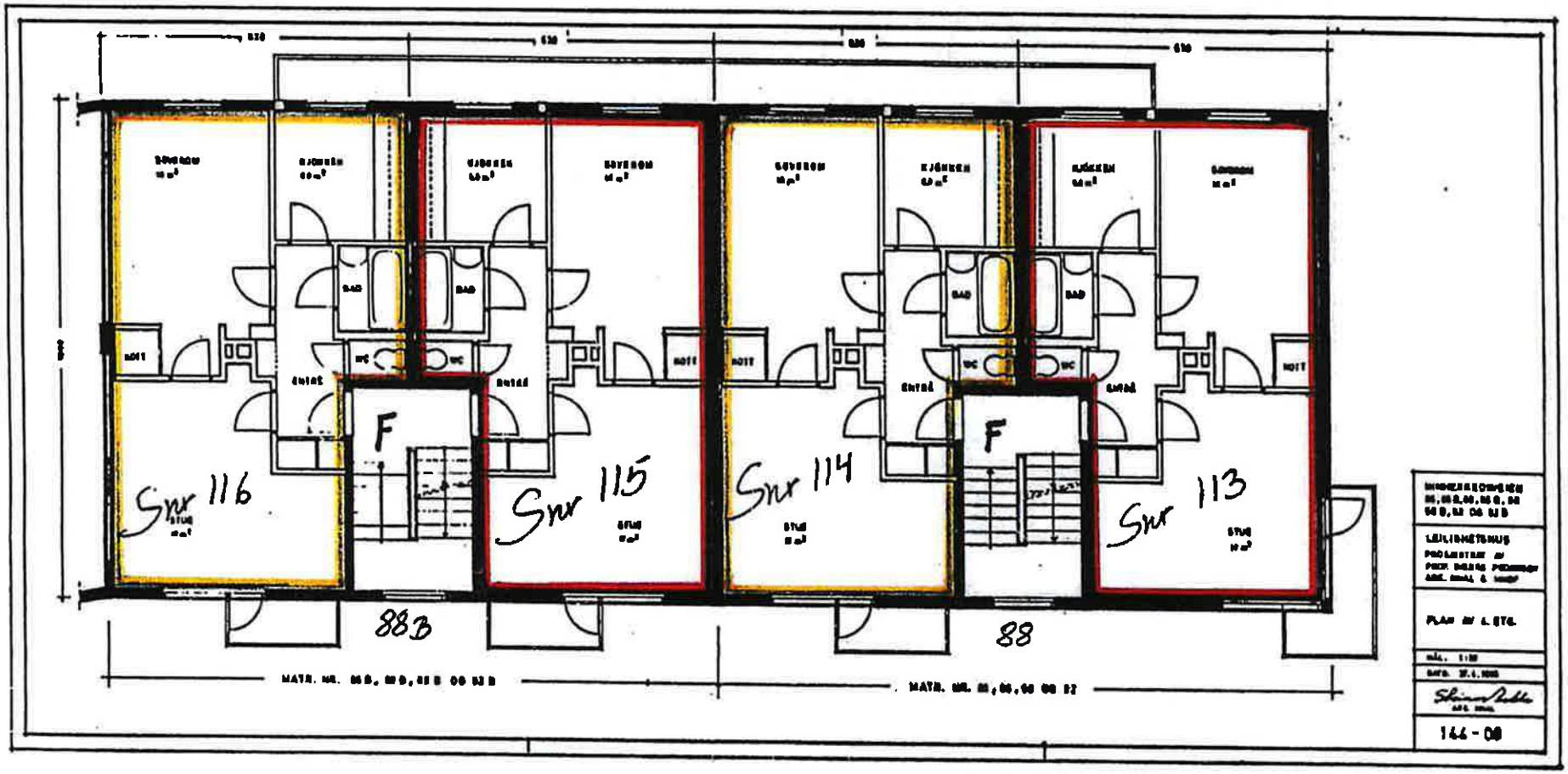


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



Rett kopi bekreftes
BØNDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

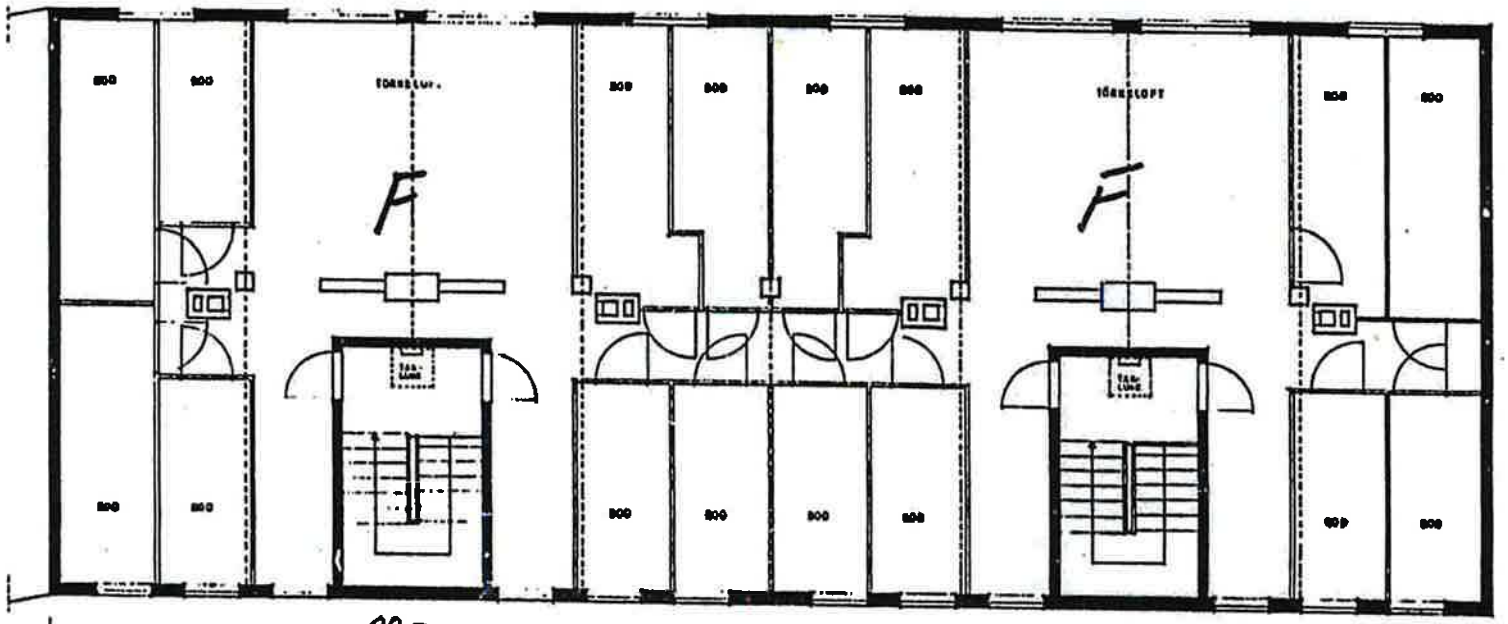
Plan 4. etg. Innkjørsvn 88 - 88 b



Rett kopi bekreftes
BØNDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

STATENS

Plan loft Innherredsvn 88 - 88 b
Felles areal

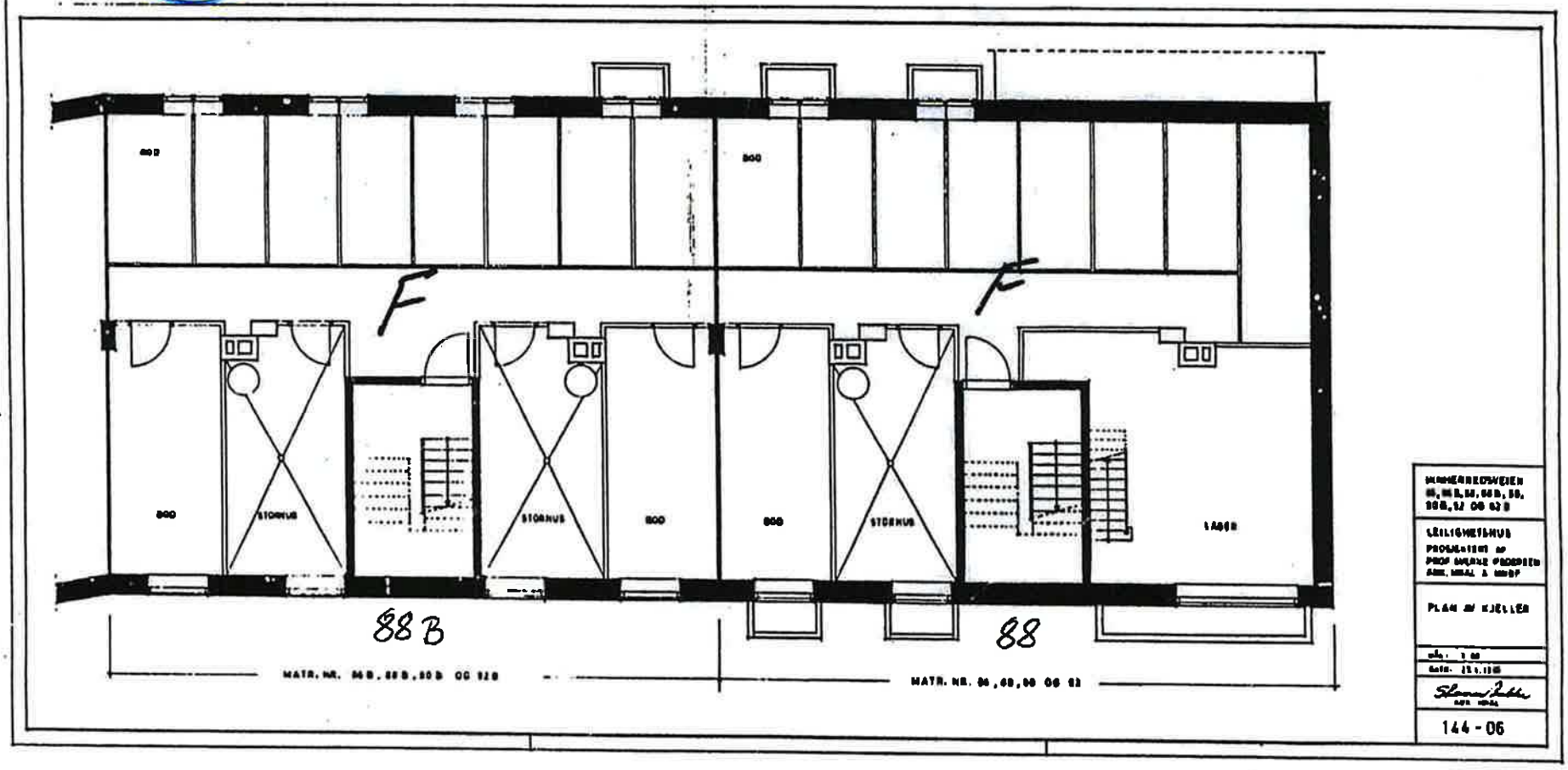


INNHERREDSVEIEN
LEILIGHETSHUS
PLAN AV LOFT
144 - 10

Rett kopi bekreftes
BØNDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen

STATENS KARTVERK

Plan kjeller Innkjørsl. 86 - 88 B
Fellesareal.

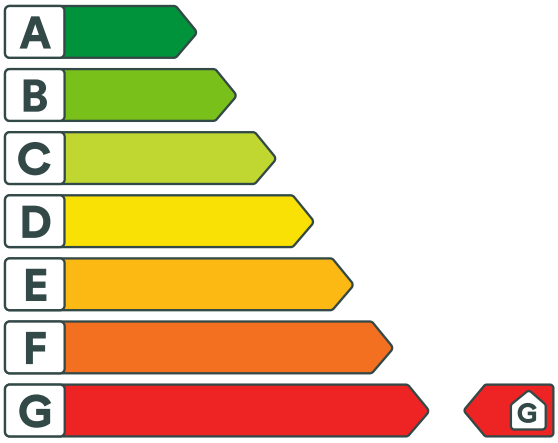


enova

Energiattest



Adresse **Innherredsveien 88A, 7067 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264139**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182147885**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **110**
Seksjonsnummer **114**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **321,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **345,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 333 kWh**

Innherredsveien 88A, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Innherredsveien 88A, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

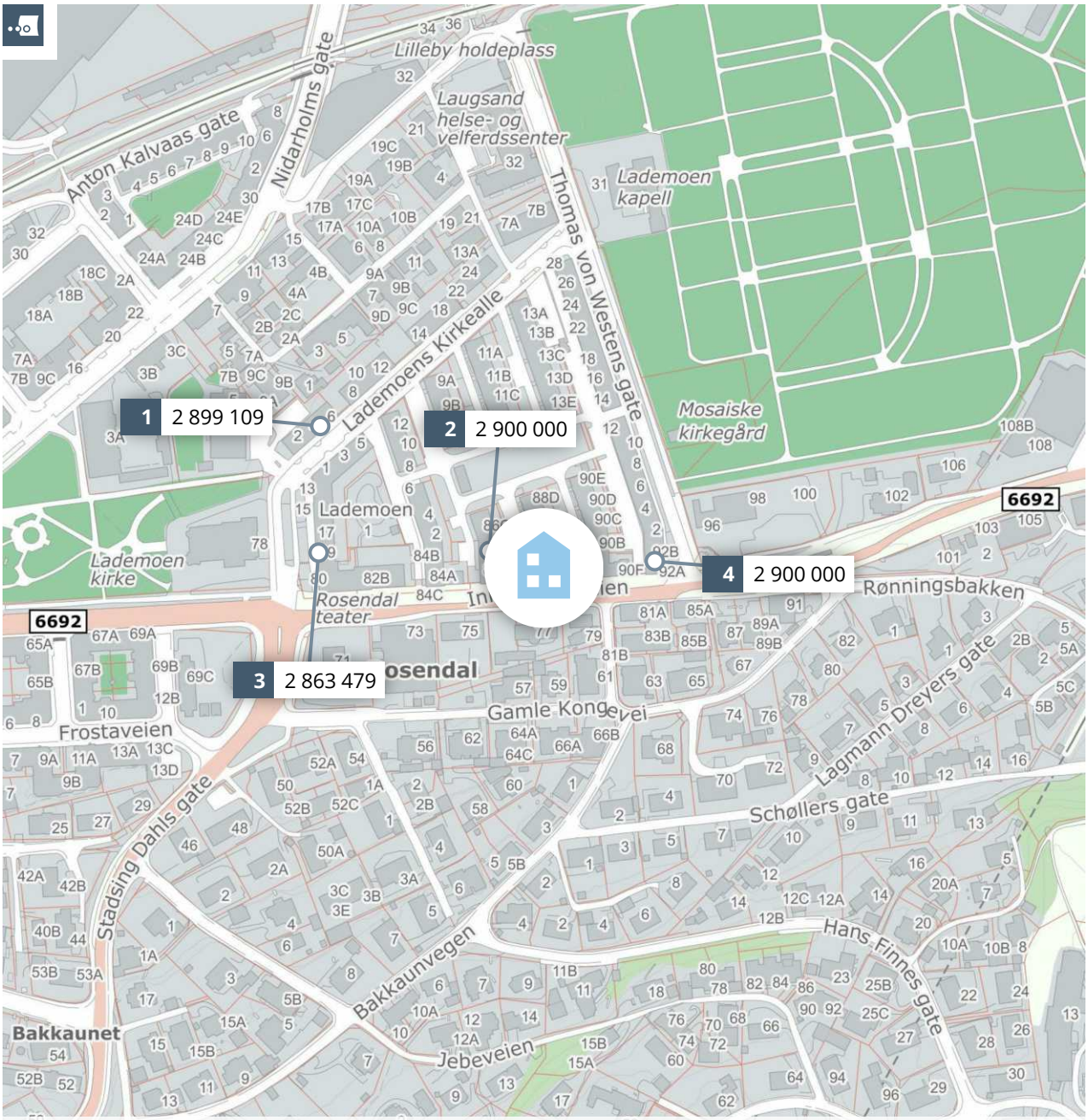
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

INNHERREDSVEIEN 88 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 12.03.2026

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Innherredsveien 88 A, 7067 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 411 BNR 110 FNR 0 SNR 114 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 11

Verdivurdert til

2 890 000

0	2 890 000	61 489
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	3 097
Formue	36 677
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lademoens Kirkealle 4				21.01.2026	2 890 000	**2 800 000**	99 109	2 899 109	**61 683**
	47 m²	1939	2. etg	1 sov						
2	Innherredsveien 86 B				20.11.2025	2 990 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**55 769**
	52 m²	1936	1. etg	1 sov						
3	Anders Buens gate 19				07.01.2026	2 590 000	**2 750 000**	113 479	2 863 479	**62 250**
	46 m²	1939	2. etg	1 sov						
4	Innherredsveien 92 A				20.01.2026	2 850 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**56 863**
	51 m²	1936	1. etg	1 sov						

Meget pen 2-roms selveierleilighet i toppetasje

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

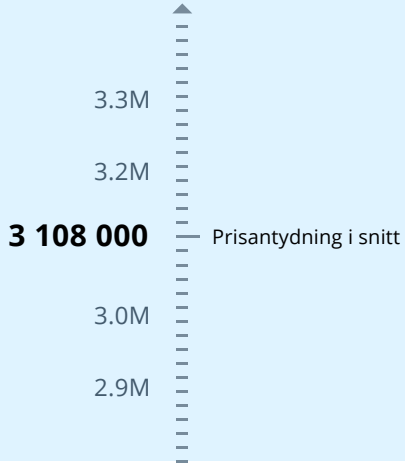
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.03.2014	03.04.2014	05.05.2014	2 050 000	2 050 000	71 673	2 121 673
26.01.2006	31.01.2006	22.02.2006	1 350 000	1 410 000	87 313	1 497 313
11.05.2004		11.05.2004	-	1 180 000	-	1 180 000
03.02.2003		03.02.2003	890 000	970 000	87 313	1 057 313
02.08.2001		02.08.2001	-	820 000	-	820 000
01.09.2000		01.09.2000	-	750 000	-	750 000
18.04.1997		18.04.1997	-	360 000	-	360 000

+4 omsetninger

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 11 grunnkrets nå

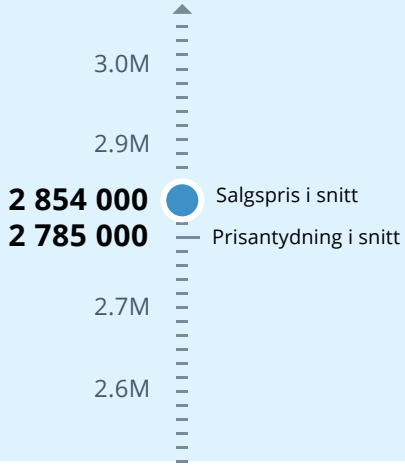
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 11 grunnkrets siste 3 mnd

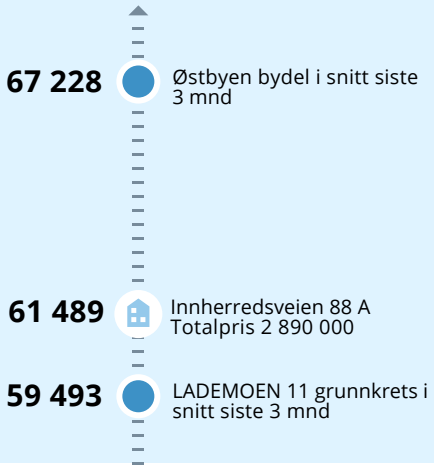
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Sameiet Voldsminde	Vår ref.:	640/114	Fødselsdato eier:	03.08.1981
Innherredsveien 88 A	Type:	Sameie frittstående		
7067 TRONDHEIM	Eiere:	Ragnhild Sandnes		
Organisasjonsnr: 987 205 962	Seksjonsnr:	114		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 097

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	2 448
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	649

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Roger Berg
Adresse:	Røllikvegen 13
Postnr/-sted:	7032 TRONDHEIM
Telefon:	Priv.: 73935242
E-post:	voldsminde@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.01.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 056
Annen formue:	36 677	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	114		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1939
Gårds/bruksnr:	411/110 - seksjon:114
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

Boligopplysninger:

Sameiet Voldsminde	Vår ref.:	640/114	Fødselsdato eier: 03.08.1981
Innherredsveien 88 A	Type:	Sameie frittstående	
7067 TRONDHEIM	Eiere:	Ragnhild Sandnes	
Organisasjonsnr: 987 205 962			

8: Bygning/eiendom

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP615767

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2000		
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	47
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	47

Fasiliteter:

GARASJER/PARKERING
Sameiet leier ut 51 parkeringsplasser med motorvarmere.

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

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Voldsminde	Vår ref.:	640/114	Fødselsdato eier:	03.08.1981
Innherredsveien 88 A	Type:	Sameie frittstående		
7067 TRONDHEIM	Eiere:	Ragnhild Sandnes		
Organisasjonsnr: 987 205 962				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET VOLDSMINDE

I TRONDHEIM

Sist endret 30.06.20

§ 1
Eierforhold

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

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

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

§ 2
Sameiermøte

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

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

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

§ 3
Årsmøte

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

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

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

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

§ 4
Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§3 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 5
Stemmerett

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

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

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

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

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

§ 6
Avstemming

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

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

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

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

§ 7
Ugildhet

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

§ 8
Sameiets styre

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

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

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

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

§ 9
Innkalling til styremøter

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

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

§ 10
Styremøter

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

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

§ 11
Styrets kompetanse m.v.

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

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

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

§ 12
Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 13
Regnskap og revisjon

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

§ 14
Utgifter

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

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

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

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

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

§ 15
Pålegg på seksjonseiers regning

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

§16
Vedlikeholdsfond

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

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

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

§ 17
Panteobligasjoner

Selgerobligasjoner pålydende kr 30.000,-.

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 01.01.2000

ORDENSREGLER FOR SAMEIET VOLDSMINDE

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ro og orden
Ro og orden er en selvfølge!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt på årsmøte 25.04.02

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Voldsminde

Tid: Torsdag 05.06.2025 - kl.18:00
Sted: TOBB Møterom, Krambugata 7

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Roger Berg

4.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Ingrid Bakken

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Eirik Aune Bøhmer

Ole Petter Klepp

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

15.05.2025
Sameiet Voldsminde
styret

Sameiet Voldsminde - Resultatregnskap 2024

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

Sameiet Voldsminde - Balanse 2024

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

Sameiet Voldsminde - Balanse 2024

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

Sted:_____, dato:_____

Roger Berg Leder	Ingrid Bakken Styremedlem	Arild Krogh Styremedlem
Ann Karin Nyheim Styremedlem	Henrik Berg Styremedlem	

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Voldsminde torsdag 05.06.2025 kl. 18:00 - TOBB Møterom, Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

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

Vedtak:
Valgt ble: Thea Caroline Segtnan

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 7

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 170 000

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Roger Berg

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Roger Berg

4.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Ingrid Bakken

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Siv Anita Engan

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Eirik Aune Bøhmer

Ole Petter Klepp

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Janni Gisvold

May Lisbeth Jensen

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK

NR: DB /0705/94
Behandlet: 19.07.94

Sameiet Voldsminde
Thomas von Westens gate 8
7042 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/31564/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 28.07.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASEDEREHABILITERING

Byggested: INNHERREDSVEIEN 88 G.nr.: 411/110
Byggherre: Sameiet Voldsminde
Anmelder: Enghs Arkitektkontor A/S

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

Søknaden er mottatt 09.03.94

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

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

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

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

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

DB 0705/94

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

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

RIVINGSARBEIDER

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

ANDRE VILKÅR:

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

Kopi av dette vedtak sendes til:
- Enghs arkitektkontor a/s, Museumsplassen 1, 7012 Trondheim

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

Lars T. Eriksen
saksbehandler

Det henvises til underskriften av møteboka av dette

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 0712/91

af
Sak nr.:
DB 0712/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
27.08.91	T/01912/91	Kåre J. Rypdal

G.NR. 00000 Br.NR. 0000 Byggested: INNHERREDSVEIEN 86-92 A+B

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR RIVING AV BALKONGER

BYGGHERRE: Sameiet Voldsminde v/W. Olsen
ANMELDER :

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 30.05.91.

Søknaden gjelder riving av brannbalkonger på blokkbebyggelse på Voldsminde.

Balkongene er etablert utenfor kjøkken- og soveromsvinduer i 4. etasje, og kan kun nås ved klatring gjennom vinduer.

Balkongene er plass-støpt i betong, og er i dag i svært dårlig forfatning. Deler av betong har falt ned, og det hevdes å være store sprekker i balkongenes veggflater.
Sameiet Voldsminde påpeker at istandsetting av balkongene vil påføre sameiet store kostnader.

Saken har vært forelagt Trondheim brannsjefkontor, som i uttalelse til Byggesaksontoret av 14.08.91 skriver at Brannvesenet ikke har innvendinger til at balkongene fjernes, da byggeforskriftene i dag ikke setter krav til slike rømningsbalkonger. Det forutsettes imidlertid at Brannvesenet har tilgang til alle fasader med sitt stigemateriell.
Brannvesenets uttalelser følger som saksvedlegg.

Byggesakskontoret vil påpeke at balkongene utgjør et særpreget fasadeelement som er med på å gi en ellers monoton fasade et varierende preg. På bakgrunn av balkongenes tekniske tilstand vil Byggesakskontoret imidlertid anbefale søknaden.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 61

Det vises til Trondheim brannsjefkontors anbefaling i uttalelse av 14.08.91, samt den forutsetning at Brannvesenet har adgang med sitt stigemateriell.

FØR DEN FORMELLE RIVINGSTILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

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

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fagene.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

C1 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge.
Brannsjefkontorets uttalelse følger som saksvedlegg.

C2 Fasadene må repareres/pusses, slik at rester og "sår" etter balkongkonstruksjonene ikke forblir synlige.

RIVINGSARBEIDER:

D1 Rivingsmasser må kjøres til godkjent fyllplass.

ANDRE VILKÅR:

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

6.000 177 T.I

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 · TLF. 99 000

52

SvK

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Innherredsveien		den 10.1.84	Sak nr. B 58/84

86 A-B og 88 A-B.

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

Søknad mottatt 18.11.83 fra Sverre S. Klingenberg om utskifting av vinduer og vindusdører.

Det fremgår ikke av søknaden om det skal nyttes 2- eller 3-lags vinduer.
Området er sterkt støybelastet, med tilknytning til Innherredsveien som er en del av E-6.
I denne sammenheng anbefales å ta kontakt med ing. Hepsø v/Bygge- og eiendomskontoret for den tekn. detaljering av vinduene.

V 1. Dette vindu kan pusses fra balkong og kan derfor godkjennes som fast vindu.
V 2. Det svingende vindu må være av type som ikke gjør pussing av fast vindu til akrobatikk.
V 3. Bygningskontrollen ville her foretrukket vinduer med sidehengsling som før.
Skal det nyttes svingende vindu, må det ha en rammefast bred vertikal spross som deler glass som i eksisterende vindu.
Ved valg av henglingstype, må tilsees at vindu kan nyttes som rømningsvindu - kfr. byggeforskriftenes kap. 55:525.
V 4 - V 5. Bygningskontrollen vil anbefale at det nyttes 2.lags glass. Dette vil bedre varmeisolasjonen i trappegangen og inneklimaet generelt.

Vedtak.

Søknad om vindusutskifting godkjennes som anført i saksfremstilling.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk monster nr. 5824).

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr.

Trondheim bygn.råd jnr. 200/35

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. 88 og 88b – Innherredsveien Blokk I ø. ved Situationsplan / Innherredsveien gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

4 Etagers Forretningshus med 15 Leiligheter og 2 Butikker

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

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

Tomtens størrelse		m.²
Eldre bebyggelses areal		m.²
Nye bygningers areal	250	m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, Snit, Facader i Maalestok 1:50

Situationsplan i Maalestok 1:400.

132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

Samtlandet Øre

132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

—

132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

—

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

—

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges).

—

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

—

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

—

§ 63. Ildsfarlige og sunhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.

—

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

—

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

—

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

—

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

—

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

—

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

—

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).

Yttervegge Hemlebrun m. korkisolation innvendig

§ 81. Isolasjon.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI).

Dobb. Papptekning paa Hemlebrædekke, Isolation m. bark

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

—

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

—

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

2,60.

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel: —

§ 109. Klosetter: Vannklosetter

§ 148. Innhegning: —

Yderligere oplysninger: —

Gjeldende servitutter: —

Trondheim den 28 Juni 1935

AKTIESELSKAPET [illegible] GOLDSMEDE.
eier/gårdbruker.

Sverre Pedersen arkt. Prof.
anmelder.

A/S Trondheims Tømrerforretning
ansvarshavende.

Da departementets innvilgelse av dispensasjon for bygning i 4 etasjer enda ikke foreligger, kan bygningsrådet ikke approbere planene. Bygningsrådet vil dog gi tillatelse til tomtens utgravning og kjellerens opførelse i sokkelhöide.

Trondheim bygningsråd 3dje juli 1935

Gunnar Stabell.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

200/35

Bygn.råd j.nr. 200/35.

Innherredsveien nr. 88 og 88 b.

I henhold til departementets skrivelse av 22. ds. om stadfestelse på bystyrets beslutning av 9. mai d. å. angående forandring av reguleringen og tillatelsen til å opföre tverrbygninger mot Innherredsveien i en dybde av 25 m i 4 etasjer gir bygningsrådet tillatelse til arbeidets utförelse.

Trondheim bygningsråd 31. juli 1935

Einar Stabell.

Trondheim, 6. juli 1935.

207/35

Aktieselskapet Voldsminde

v/ hr. direktör Frost, her.

Ad proj. nybygg på Voldsminde,
Innherredsv. 86 og 86 b, 88 og 88 b, 90 og 90 b samt 92 og 92 b.

Deres anmeldelser av 28de f. md. ved arkitekt Sverre Pedersen blev behandlet av bygningsrådet i möte den 3dje ds., hvor sådan beslutning blev fattet for alle 4 anmeldelsers vedkommende :

"Da departementets innvilgelse av dispensasjon for bygning i 4 etasjer enda ikke foreligger, kan bygningsrådet ikke approbere planene. Bygningsrådet vil dog gi tillatelse til tomtens utgravning og kjellerens opförelse i sokkelhöide."

Edvard Fahlen.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

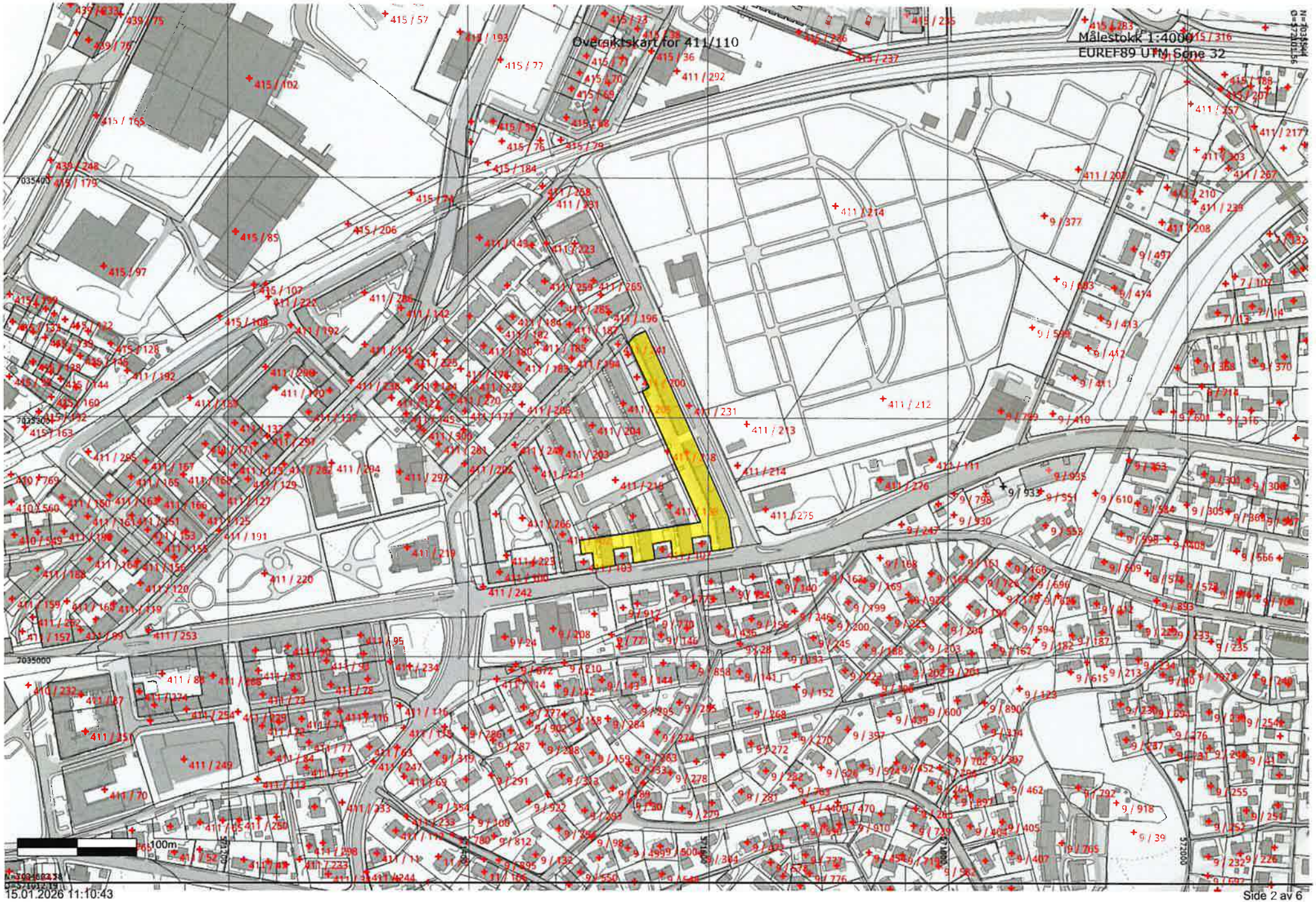
Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 114
Adresse:	Innherredsveien 88A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

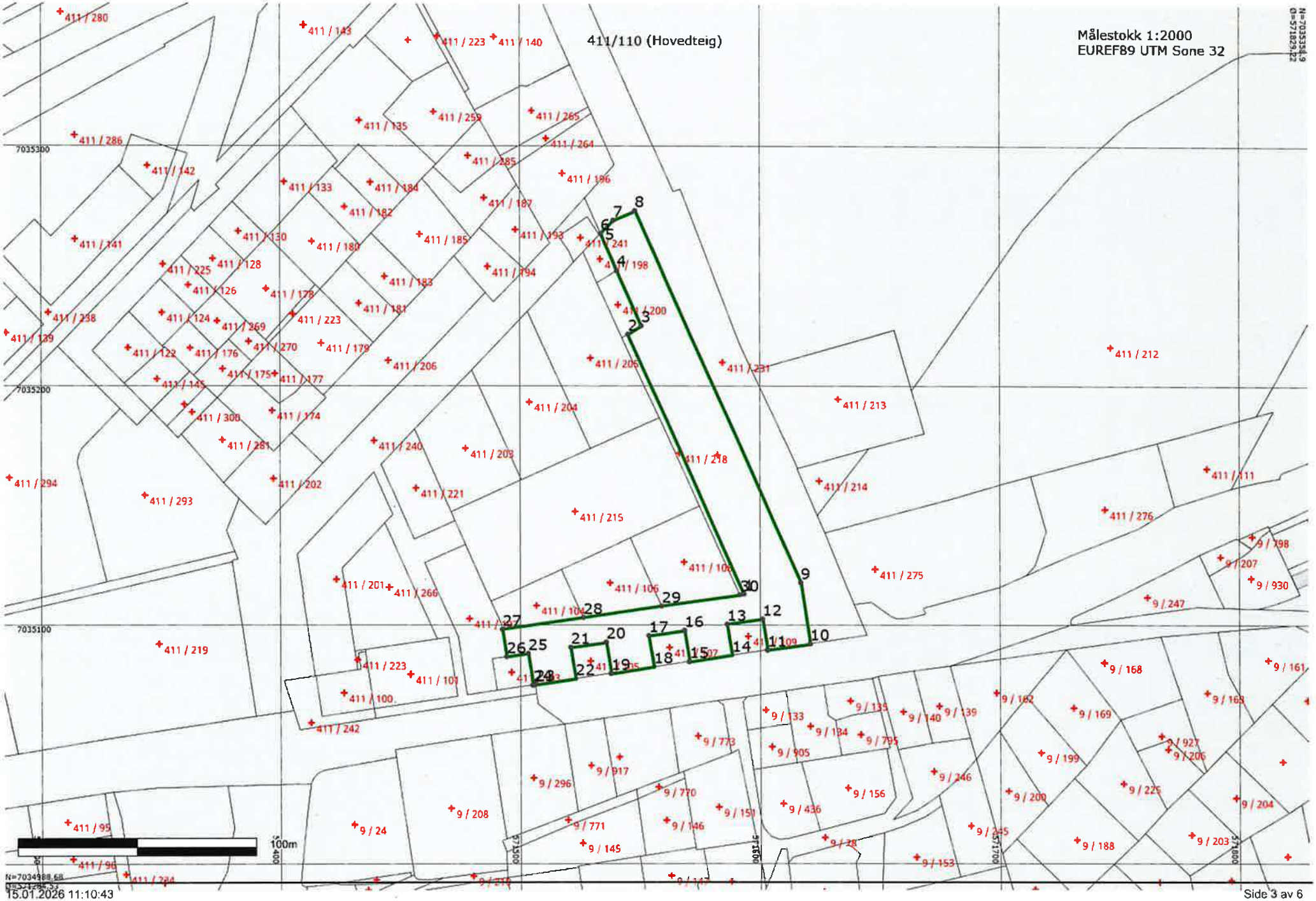
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp


Oversiktskart for 411/110
Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

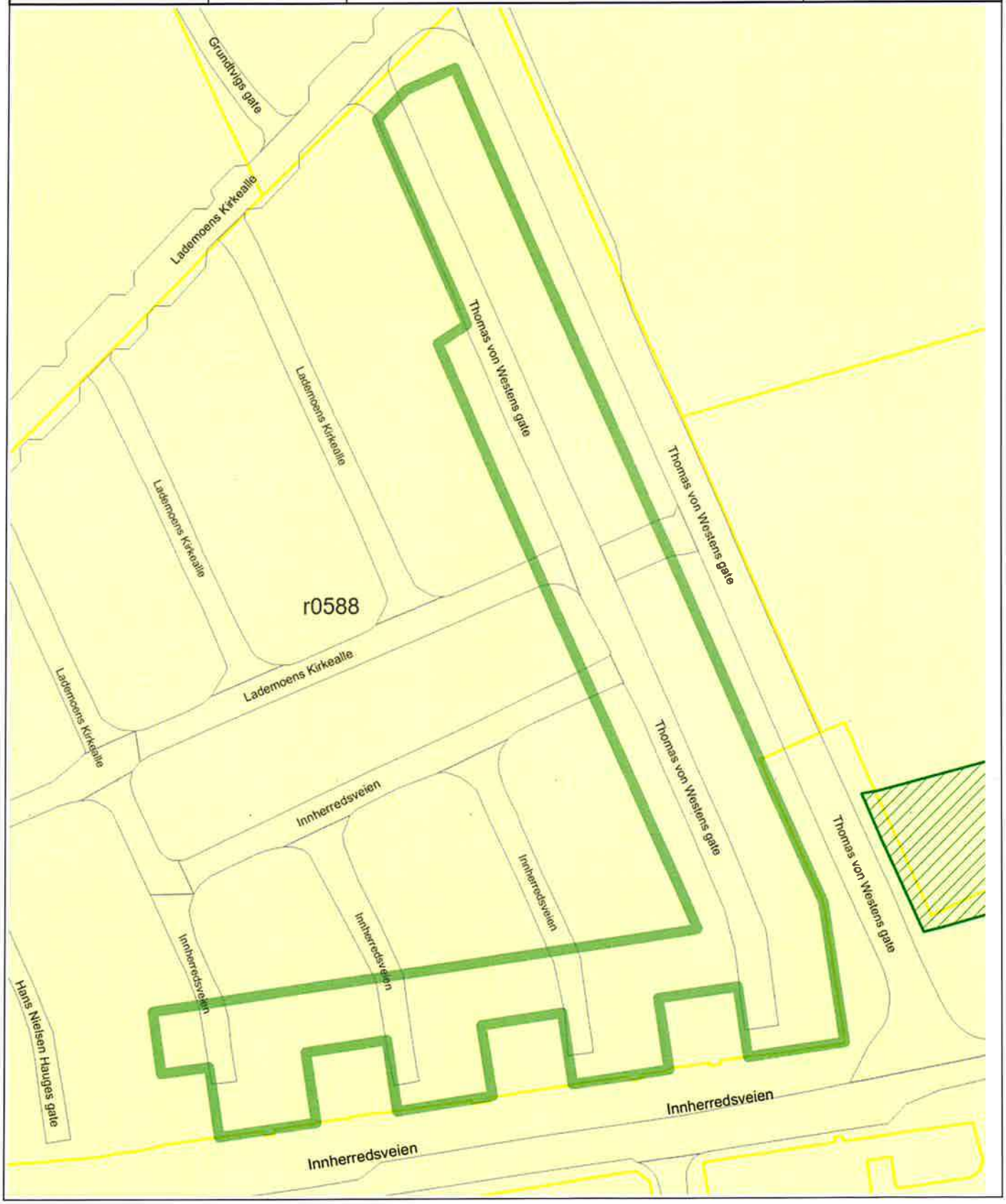

411/110 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7035300
7035200
7035100
571500
571600
571700
15.01.2026 11:10:43

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 114
Adresse:	Innherredsveien 88A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .

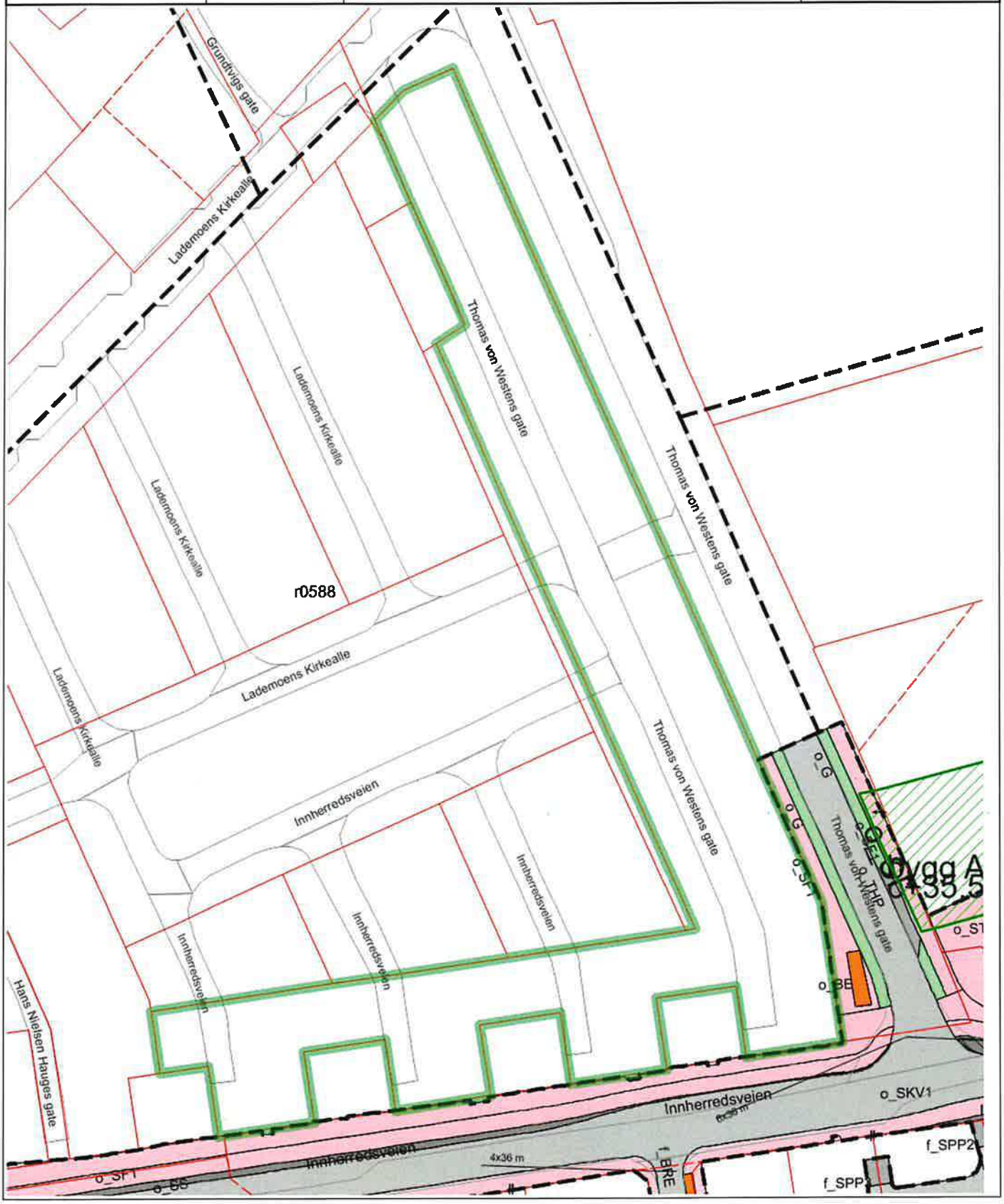
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 114
Adresse:	Innherredsveien 88A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpGrense


RpSikringGrense

Stengning av avkjørsel

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Frisiktlinje


Frisikt


Energianlegg


Renovasjonsanlegg


Kjøreveg


Fortau


Torg


Gang-/sykkelveg


Sykkelveg/-felt


Annen veggrunn - tekniske anlegg


Parkeringsplasser


Grønnstruktur

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 114
Adresse:	Innherredsveien 88A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense generert


Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon


Turveg / turdrag


Jernbane - bro


Framtidig kollektivtrase


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 3


Grav og urnelund


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia


Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - tunell


Fjernveg tunnel


Byggesone 1


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Jernbane - på bakken

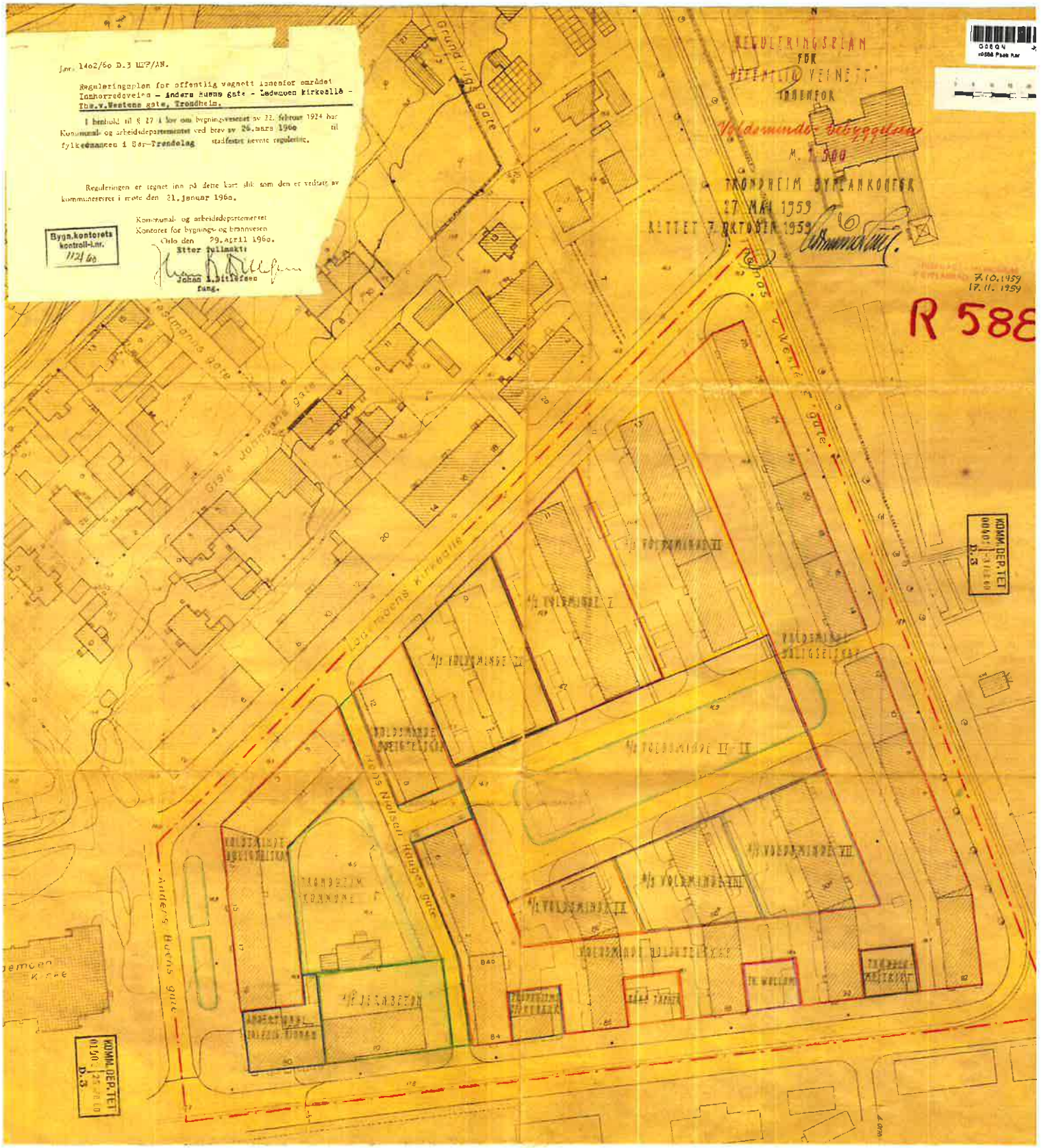

Kollektivtrase


Hovedveg


Byggesone 2


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig blå/grønnstruktur


REGULERINGSPLAN
FOR
OFFENTLIG VEINETT
INNENFOR
Voldsmunde-bebyggelsen
M. 1:500
TRONDHEIM BYFELLESKONTOR
27 MAI 1959
RETTET T. OKTOBER 1959
7.10.1959
17.11.1959
R 588
Byggekontorets kontroll-Lnr. 1124/60
KOMM.DEP.TET
D.3
Jnr. 1402/60 D.3 MTF/AN.
Reguleringsplan for offentlig vegnett innenfor området Innherredsveien – Anders Buens gate – Ladegaards kirkeallé – Thv.v.Westens gate, Trondheim.
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 26.mars 1960 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 21.januar 1960.
Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 29.april 1960.
Sitter fullmakt
Johan L.Ellefsen
fung.
Grundingsgate
Gregus Jonsens gate
Lars Nielsen Hauges gate
Anders Buens gate
Ladegaards Kirkeallé
Thv. v. Westens gate
Voldsminde II
Voldsminde I
Voldsminde III
Voldsminde II-II
Voldsminde VII
Voldsminde VIII
Voldsminde IX
Voldsminde X
Voldsminde XI
Voldsminde XII
Voldsminde Velferdsbygg
Voldsminde Velferdsbygg
Voldsminde Velferdsbygg
Voldsminde Velferdsbygg
TRONDHEIM KOMMUNE
A/S VOLDSMINDE
A/S VOLDSMINDE VELFERDSBYGG
TH. WALLUM
KOMM.DEP.TET
01.50 - 25.08.60
D.3

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 114
Adresse:	Innherredsveien 88A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

C: Antikvarisk verdi

B: Høy antikvarisk verdi

Bygningsinfo matrikkel

Fotolenker

InfoAksomhet

Eiendomsgrenser

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Veg

Husnummer

Husnummer med bokstav

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone kulturmiljø i KPA
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Freda bygning
- Freda kulturminner
- Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

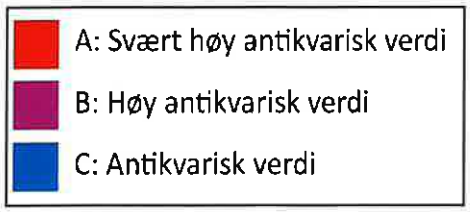
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

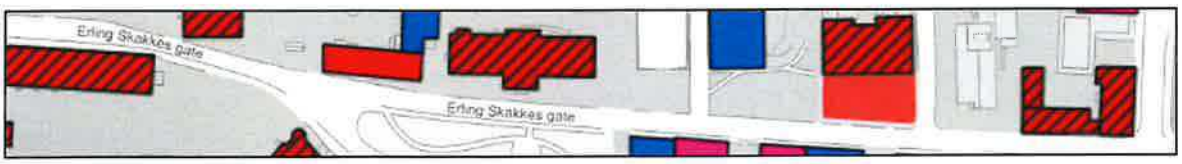
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

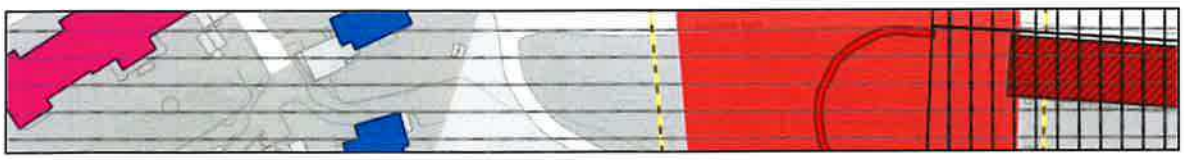
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

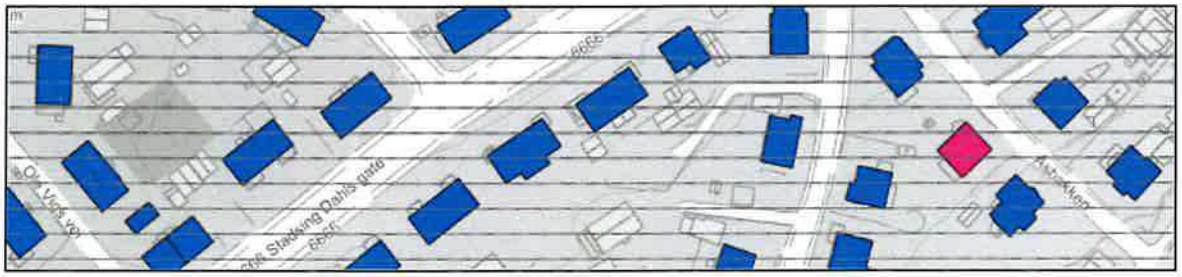
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

DAGBOKFØRT
21 MAR 88 07608
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av Innherredsveien (86, 88, 90, 92), Trondheim gnr. 411, bnr. 110 avgir med dette erklæring om at eiendommen hefter for oppfyllelse av de forpliktelser som er fastsatt i vedlagte retningslinjer for legging av varmekabler i offentlig fortau i Trondheim, etter vedtak av Trondheim formannskap av 28. september 1970.

Trondheim, den 20.01.88

Hjemmelshaver: Sameiet Voldsminde gnr. 411 bnr. 110
Sameiet Innherredsveien 86, 88, 90, 92 og 94

Frank V. Johnsen.
Formann for sameiet

Undertegnede bekrefter at ustederen er over 18 år, og har underskrevet dette dokument i mitt nærvær.

Trondheim, den 20. 01. 88

Vitterlighetsvitner:

Ole Jørgen Schei
Navn

advokatfullmektig
Adresse

Alder

Navn

Adresse

Alder

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Innherredsveien 88A, 7067 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 110, Snr. 114, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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