

ROSENDAL

Innherredsveien 107

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Adrian
Dyrstad ønsker velkommen til
Innherredsveien 107!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 990 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

175 840,-

ANTALL SOVEROM

3

TOTALPRIS

7 165 840,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

4 209,- pr. mnd

BYGGEÅR

2025

BRA-I/BRA TOTAL

92/97 kvm

ENERGIKLASSE

B

BOLIGTYPE

Eierseksjon

Din megler



Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824

Med over 7 års erfaring i eiendomsbransjen er Adrian Dyrstad en megler som skiller seg ut gjennom kombinasjonen av sterke resultater, tydelig kommunikasjon og ekte engasjement. Han er opptatt av at hver kunde skal føle seg trygg, godt ivaretatt og hele tiden informert, samtidig som han jobber målrettet for å oppnå best mulig pris i markedet.

Adrian legger stor vekt på ærlighet og kvalitet i alle ledd. Han lover aldri mer enn han kan levere, men leverer alltid mer enn det som forventes. Hvert oppdrag får hans fulle oppmerksomhet, og strategien tilpasses nøye for å treffe riktig kjøpergruppe og skape størst mulig interesse.

Når du velger Adrian, får du en megler som prioriterer kundeopplevelsen like høyt som resultatet, og som gjør det lille ekstra for at salgsprosessen skal bli profesjonell, trygg og lønnsom.



Strøken og lekker 4-roms selveierleilighet fra 2025 | Sørvendt terrasse & 2 bad | Parkering | Sentralt | Fjernvarme

Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad har gleden av å presentere Innherredsveien 107!

Strøken 4-roms selveierleilighet fra 2025, med attraktiv og sentral beliggenhet på Rosendal. Leiligheten holder høy standard med moderne materialvalg og TGO på alle punkter. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning på hele 40 kvm, med store vindusflater og utgang til sørvendt markterrasse på ca. 9 kvm med gode solforhold.

Boligen har to bad, tre soverom, lekkert kjøkken, parkeringsplass i p-kjeller med elbillader og bod på ca. 5 kvm. Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvare, kollektivtransport og Sirkus Shopping, perfekt for en urban og enkel hverdag.

Høydepunkter:

- Oppført 2025
- 2 bad & 3 soverom
- Sørvendt markterrasse
- Parkering m/elbillader
- Fjernvarme
- Sentral beliggenhet



Leiligheten har oppnådd TGO på alle vurderte punkter av taksmann.





Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.







Her bor du sentralt med kort vei til "alt" du trenger i hverdagen.





Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og måler totalt 40 kvm.



Moderne og delikat kjøkken med mørke trefronter som gir et eksklusivt uttrykk.







Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe, perfekt for sosiale sammenkomster og hverdagsmåltider.



Sirkus Shopping ligger ca. 10 minutters gange fra boligen og tilbyr et bredt utvalg av butikker og spisesteder.







Den flotte markterrassen på 9 kvm gir fine muligheter for å nyte solrike dager utendørs.



Terrassen er omgitt av flotte steinlagte partier og beplantning, og har enkel adkomst til fellesområdet.



Terrassen vender mot sør og nyter svært gode solforhold store deler av dagen.





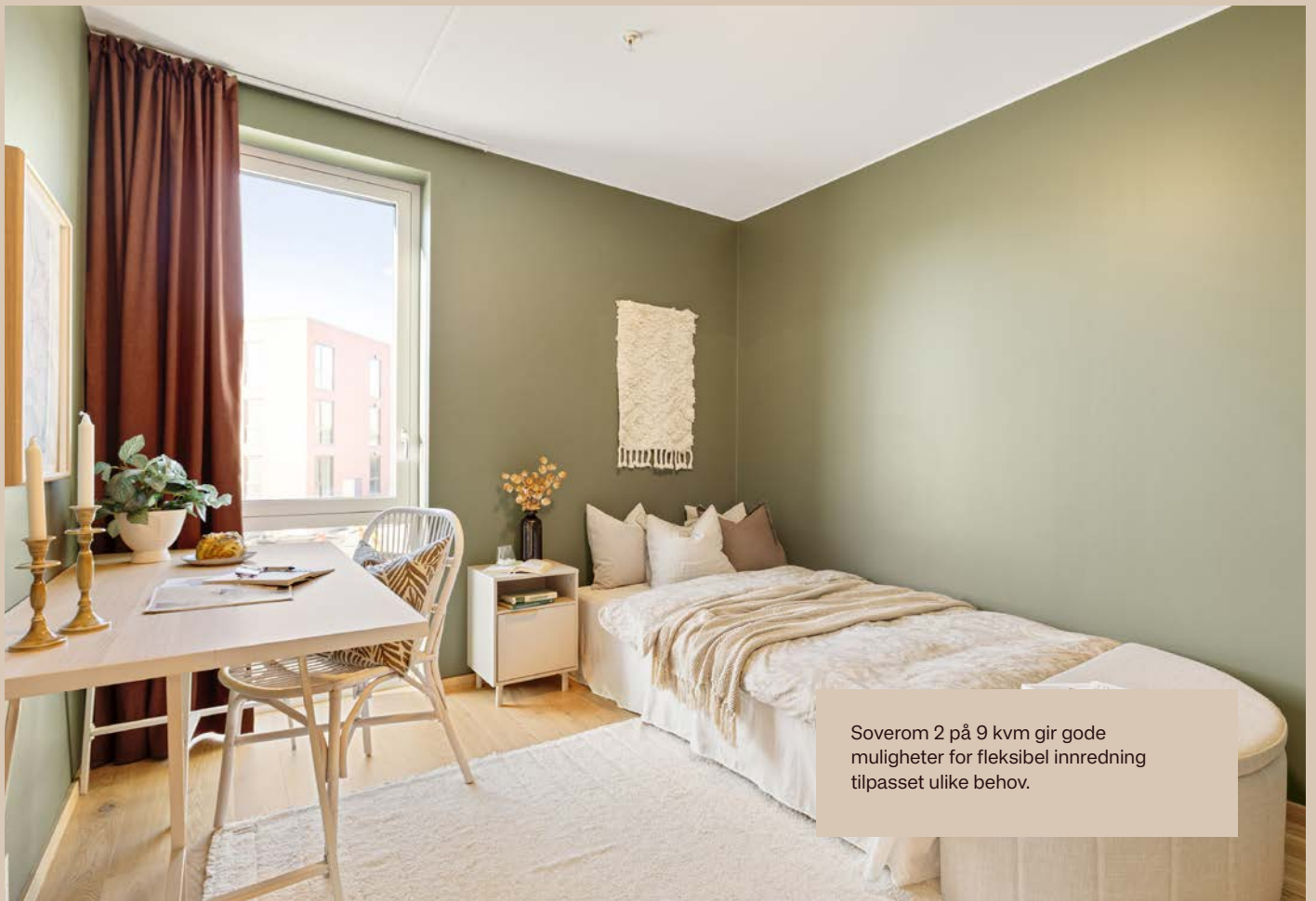
Det andre badet er innredet med dusjhjørne, servant og vegghengt toalett.



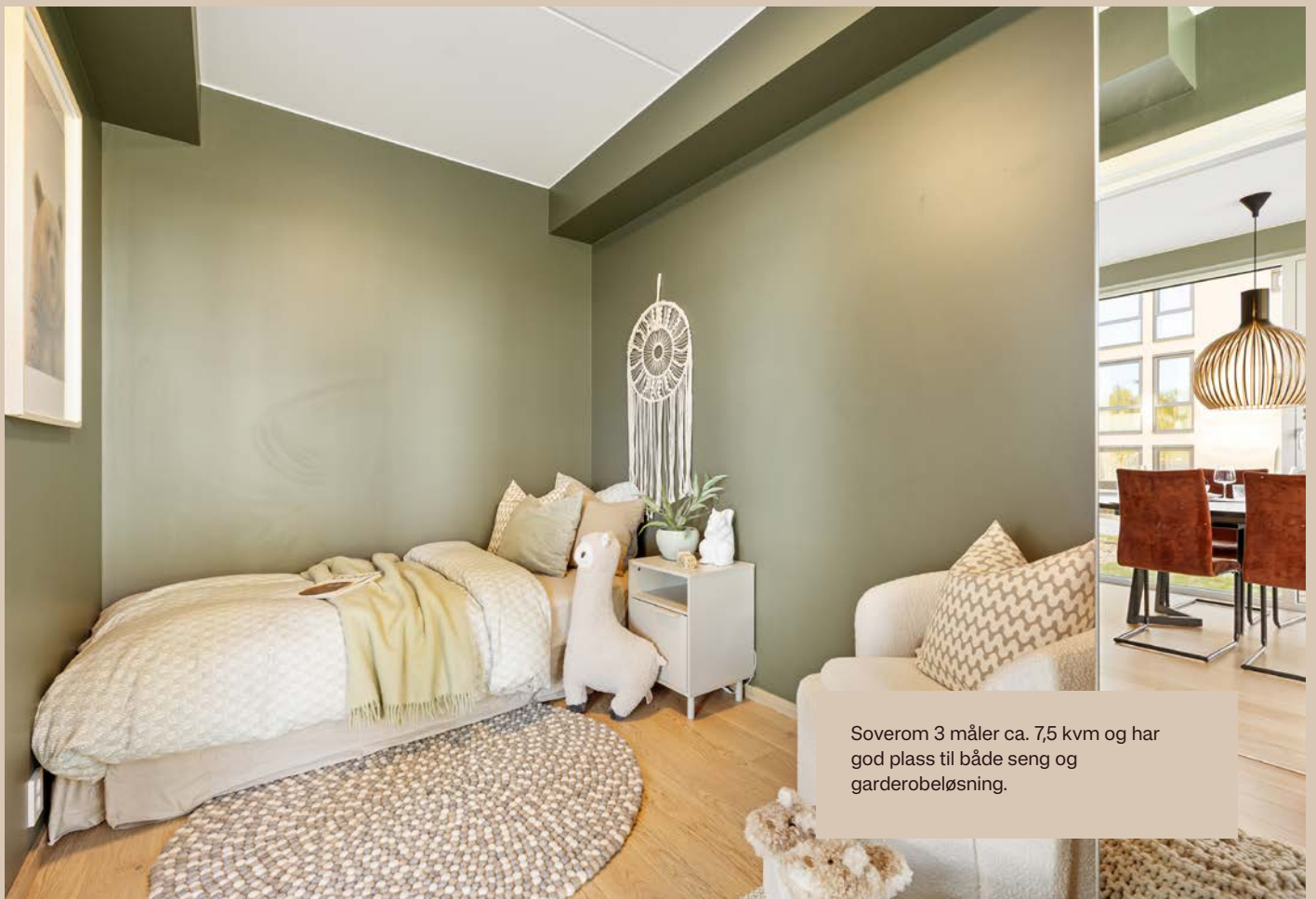
Hovedsoverommet måler hele 15 kvm og har god plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning.



De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.



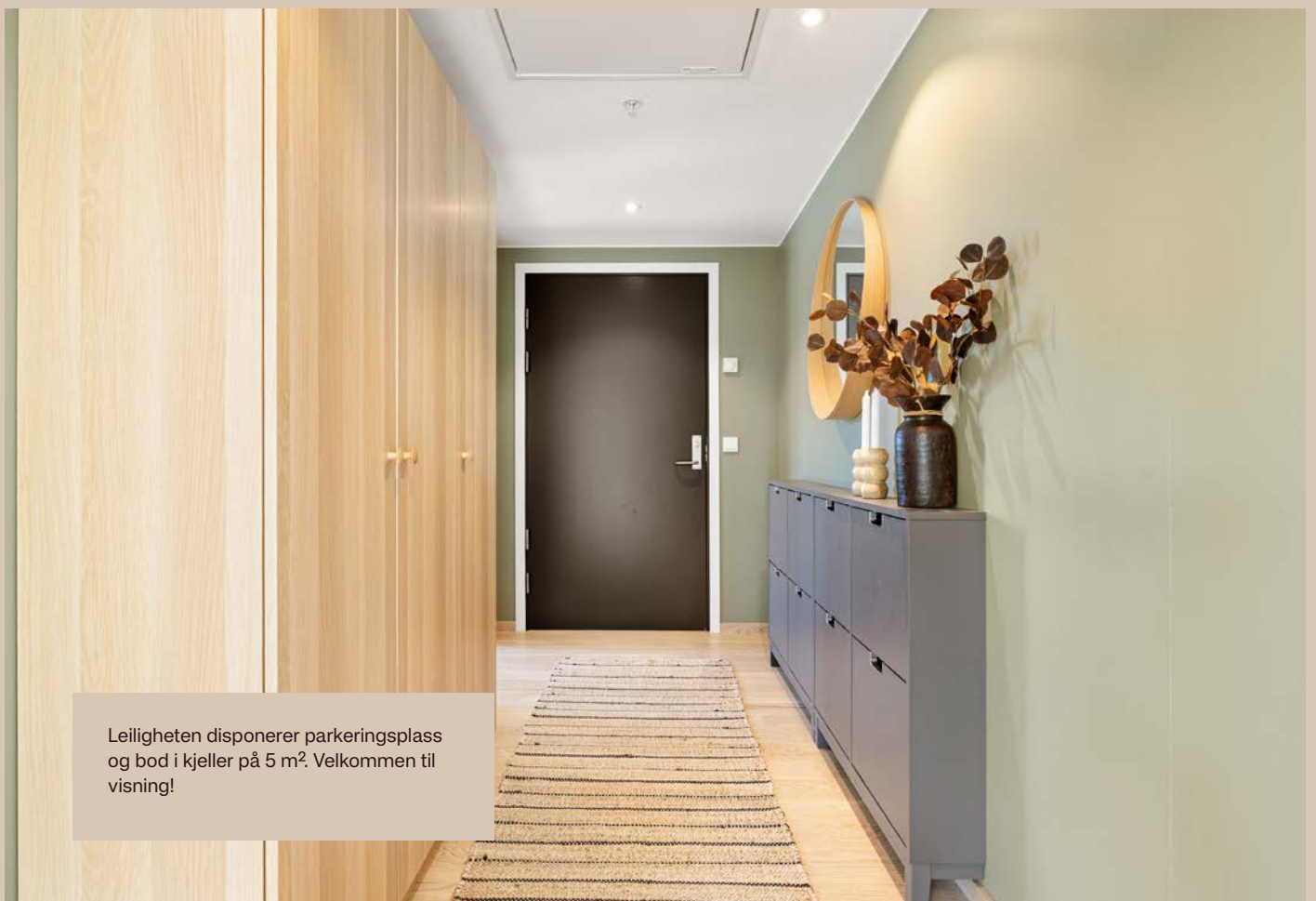
Soverom 2 på 9 kvm gir gode muligheter for fleksibel innredning tilpasset ulike behov.



Soverom 3 måler ca. 7,5 kvm og har god plass til både seng og garderobeløsning.



Entréén fremstår lys og innbydende med rikelig plass til garderobe og god lagringskapasitet.



Leiligheten disponerer parkeringsplass og bod i kjeller på 5 m². Velkommen til visning!



Plantegning



Innherredsveien 107, snr 6

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

INNHERREDSVEIEN 107

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 990 000

Omkostning kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

174 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

175 840 (Omkostninger totalt)

7 165 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 7 165 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 209,- pr. mnd

Felleskostnadene er på totalt kr 4 209,- pr. måned.

Felleskostnader inkluderer avsetning vedlikehold fellesarealer, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme, felles bygningsforsikring og driftskostnader.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det

forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 10 736,- (2026)

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 10 736,- i 2026.

Kommunale avgifter

Kr 6 708 (2025)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Fakturert beløp fra juli 2025 til mars 2026 var kr 6 708,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Vi gjør oppmerksom på at denne summen ikke inneholder kommunale avgifter for månedene mars, april, mai, juni i 2025 og årsbeløpet vil derfor bli høyere enn oppgitt.

Fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdien er ikke beregnet.

Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. Formuesverdien er en

prosentandel av denne boligverdien og vil variere avhengig av om boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet og sentral beliggenhet på Rosendal, et urbant og attraktivt område med nærhet til det meste Trondheim har å tilby. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket, med kort vei til både byliv, servicetilbud og rekreasjonsområder.

Kollektivtilbudet er svært godt med Rønningsbakken bussholdeplass kun ca. 3 minutters gange unna. Lilleby stasjon med togforbindelser nås på ca. 8 minutters gange, og Strindheim bussholdeplass med hele 18 busslinjer ligger ca. 9 minutters gange fra boligen. Trondheim sentralstasjon nås på kun ca. 4 minutter med bil.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med blant annet Bunnpris Rosendal ca. 6 minutters gange unna og Coop Prix Persaunet ca. 10 minutter. Sirkus Shopping ligger 10 minutters gange fra boligen og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Solsiden nås på ca. 20–25 minutters gange og gir et stort utvalg av butikker, serveringssteder og aktiviteter.

For barnefamilier er det flere gode skole- og barnehagetilbud i gangavstand fra boligen. Saxenborg barnehage ligger kun ca. 4 minutters gange unna, mens Dronning Mauds Minne barnehage nås på ca. 6 minutter og Voldsminde barnehage på ca. 9 minutter. På skolesiden ligger Lilleby skole (1.–7. trinn) ca. 9 minutters gange fra boligen, Strindheim skole ca. 12 minutter unna og Lade skole (1.–10. trinn) innen ca. 18 minutters gange. Området byr også på flotte grøntområder og møteplasser, samt kort vei til Ladestien, en av byens mest populære turstier langs fjorden.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærområdet, blant annet Impuls Treningssenter Leangen og Feel24 Buran, begge ca. 10 minutters gange unna. Med pågående utvikling av Innherredsveien til miljøgate vil området ytterligere styrkes for både gående, syklende og kollektivtrafikk.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i parkeringskjeller med elbillader.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Via Rosendal, gnr. 9, bnr. 933.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet kan selge denne sammen med boligen, eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet. Plassen kan leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiet som er tilknyttet realsameiet, eller til tredjeparter. Alle overdragelser av parkeringsplasser må meldes til styre i realsameiet.

Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen Aneo.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Innherredsveien 107 og 109, for seks gjenstående leiligheter i "bygg B", datert 26.06.2025. Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for parkeringskjeller, fellesareal og boenhetene i de to leilighetsbyggene, datert 04.06.2025.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest: Næringsareal, uterom og offentlig torg og park. Gjenstående arbeid måtte utføres innen 30.11.2025.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 08.07.2022, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, tre soverom og to bad.

Markterrasse på ca. 9 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 92 m² Entré, tre soverom, to bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Innhukk og innsmyg ved dører og vinduer som grenser mot yttervegger med gangbart gulvareal og høyde over 1,9m medregnes i bruksarealet, dette arealet utgjør ca. 2m².

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten ønskes velkommen via en lys og romslig entré med god plass til garderobe og oppbevaring. Her får man et moderne og ryddig førsteintrykk.

Stue

Stor og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stue og kjøkken utgjør ca. 40 kvm og gir en svært god og luftig romfølelse, med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en sørvendt markterrasse på ca. 9 kvm. Terrassen har gode solforhold og ligger hyggelig til mot grønne fellesområder med beplantning og opparbeidede soner.

Kjøkken

Lekkert og delikat kjøkkenet med mørke trefronter som skaper et eksklusivt uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, rikelig skaplass og gode arbeidsflater. Platetoppen har integrert nedtrekksvifte som gir et stilrent uttrykk.

Bad 1

Pent og moderne hovedbad med stilrene 60x60 fliser i beige toner. Badet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2

Lyst og delikat baderom med dusjhjørne, servant og vegghengt toalett, ideelt for familier eller gjester.

Soverom

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet på ca. 15 kvm har god plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning. Soverom 2 på ca. 9 kvm og soverom 3 på ca. 7,5 kvm gir fleksible bruksmuligheter som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bod og fellesarealer

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 5 kvm. Sameiet byr på flotte felles uteområder med grønne plenarealer, sittegrupper og lekeplass som gir gode sosiale soner og rekreasjonsmuligheter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Sandersen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Legging av ny flis ifbm reklamasjon

Firmanavn: Sandmo mur og flis AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Ladeanlegg i kjeller, ferdigmontert lader følger bolig, driftes av ANEO.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er fasade er utvendig pusset med malt utføresle. Taket er et skrående tak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Boligen har ingen bygningsdeler med TG1, TG2 eller TG3.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

Våtrom: Bad 1 og bad 2- Fukt

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet

(bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Øvrig informasjon

Adresse

Innhærredsveien 107, 7068 TRONDHEIM

Gnr. 9, bnr. 935, snr. 6, ideell andel 1/1

Gnr. 9, bnr. 551, ideell andel 1/59, sameietype: realsameie

Gnr. 9, bnr. 933, ideell andel 1/59, sameietype: realsameie
i Trondheim kommune.

Selger

Espen Engvik Helmersen og Kine Engvik

Sameie

SAMEIET VIA ROSENDAL B

Organisasjonsnummer: 935371082

Sameiet består av 40 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Via Rosendal, gnr. 9, bnr. 933. Drift og vedlikehold av sameiets utearealer blir underlagt realsameiet og disponeres i fellesskap sammen med øvrige eiere som er tilknyttet/tilknyttet realsameiet.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et nyetablert sameie, og at styret derfor fortsatt er i prosess med å utarbeide informasjon knyttet til både realsameiet og boligsameiet.

Forretningsfører: Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 35843106

Husdyr: Dyrehold er ikke tillatt. En seksjonseier kan, jf.

eierseksjonsloven § 28, likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøknninger: Dette er et nyetablert sameie. Årsmøte er ennå ikke avholdt, og årsregnskap er derfor ikke utarbeidet.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har ikke utarbeidet husordensregler. Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Fjernvarme.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med

mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r20130036, regulert til boligbebyggelse og utforming. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumformål - nåværende og byggesone 2.

Vi gjør oppmerksom på følgende planforslag som berører eiendommen:

- Planforslag for Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106 (plan-ID r20210002).

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i et sentralt byområde langs Innherredsveien. Planen sikrer også bevaring av det eksisterende gårdsanlegget Katrinelyst. Tjeneste- og forretningsareal sikres i deler av bebyggelsen på bakkeplan mot Innherredsveien for å gi aktivitet til Innherredsveien og byrommet utenfor.

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

Tinglyste heftelser

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

28.04.2025 - Dokumentnr: 464187 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:553
Bestemmelse om gjerde og hekk

23.05.2025 - Dokumentnr: 581261 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

23.05.2025 - Dokumentnr: 581305 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

10.04.2026 - Dokumentnr: 388621 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om avfallscontainere
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

20.12.2024 - Dokumentnr: 2399517 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:9 Bnr:611
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:9 Bnr:626

17.03.2025 - Dokumentnr: 300770 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:933

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464

21.10.1954 - Dokumentnr: 7804 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1954 - Dokumentnr: 9201 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.kloakk.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1998 - Dokumentnr: 16359 - Erklæring/avtale
Rett for Trondheim Energiverk til bygging,drift og
vedlikehold av nettstasjon på d.e. m.m.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2022 - Dokumentnr: 770551 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:610
Adkomstrett til jernbanen for vedlikehold og
oppgradering av spor, fylling og tekniske anlegg
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 300770 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:551
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:933
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:934
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 300770 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:551
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:933
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:934

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 300770 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:551
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:933
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:934
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om felles vegg
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 300770 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:551
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:933
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:934
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Overført fra: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:935
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2025 - Dokumentnr: 330197 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/2351

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Andel i realsameie:
2025/483253-1/200 02.05.2025
21:00
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 933 IDEELL: 1/59

2025/483253-2/200 02.05.2025

21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 551 IDEELL: 1/59

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 69 900,00
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00
 Innhenting av info fra forretningsfører kr 5 000,00
 Visningshonorar (Selger betaler kun for 1 stk.) kr 2 990,00
 Rabatt kr -10 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 149 015,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.dyrstad@emera.no
Tlf: 905 01 824

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Ansvarlig megler

Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.dyrstad@emera.no
Tlf: 905 01 824

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 936749259
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

INNHERREDSVEIEN 107

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260072	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kine Engvik	Espen Engvik Helmersen
Gateadresse	
Innherredsveien 107	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KE, EEH

1

Document reference: 05260072

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Legging av ny flis ifbm reklamasjon

Arbeid utført av

Sandmo mur og flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg i kjeller, ferdigmontert lader følger bolig, driftes av ANEO

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Engvik	51ac23617eab490bc0469 599f27d694770b308a5	13.05.2026 12:28:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Helmersen	7351ed0f5adf926b82a28 566947cf871c0c025b2	13.05.2026 12:27:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260072

- 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>

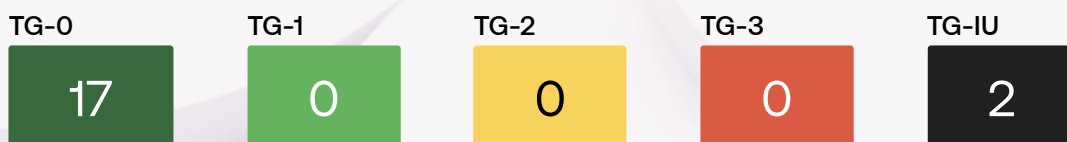
Innherredsveien 107 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2025
BRA: 97 m²
BRA-i: 92 m²
Rapportdato: 7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)



Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 9 BNR: 935 SNR: 6

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Innherredsveien 107
7068 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42377>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Våtrom: Bad 2 - Fukt	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2026

Rapportdato
7.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Engvik Helmersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Kine Engvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Innherredsveien 107, 7068 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **935**

Festenr:

Seksjonsnr: **6**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2025 - Kilde: Webmatrikkelen**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er fasade er utvendig pusset med malt utførelse. Taket er et skrående tak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	92	92 Romfordeling: Entré, 3 soverom, 2 bad, stue og kjøkken.	0	0	9
Kjeller - bod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	97	92	5	0	9

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Innhukk og innsmyg ved dører og vinduer som grenser mot yttervegger med gangbart gulvareal og høyde over 1,9m medregnes i bruksarealet, dette arealet utgjør ca. 2m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Balkongdør og vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Det er integrert kullfiltervifte i platetopp.

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Kontrollerte byggetegninger er datert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Midlertidig brukstillatelse er datert 04.06.2025.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingskap og stoppekran er lokalisert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er etablert i entrè.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er lokalisert i innvendig tak i entrè.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicelogs. Det opplyses at filter skiftes en gang i året.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-0	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

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

6.12 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Ingen avvik er registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant, klosett med innebygd sisterner og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Ingen avvik eller skader er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen da veggene er av betongkonstruksjon eller grenser mot tilstøtende bad. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør og gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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

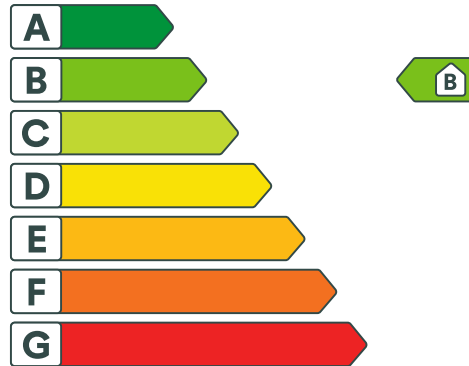
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse Innherredsveien 107, 7068 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292399
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301155468
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 935
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0106



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 2024	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 92,0 m²	Oppvarmet bruksareal 92,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
78,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
82,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 882 kWh



Innherredsveien 107, 7068 TRONDHEIM



Detaljering

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



Innherredsveien 107, 7068 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VIA ROSENDAL B
(Vedtatt ved stiftelsen 25. mars 2025)

Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Via Rosendal B.

Sameiets adresse er Innherredsveien 107 og 109.

Sameiet består av eiendommen gnr. 9, bnr. 935 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 40 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 24.03.25.

1. Realsameiet Via Rosendal

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Via Rosendal org. nr xxx xxx xxx, gnr. 9, bnr. 933.

Seksjonseiere vil få rettigheten til sin bod og evt parkeringsplass ivaretatt ved registrerte bruksrettigheter tilknyttet den enkelte eier.

Drift og vedlikehold av sameiets utearealer blir underlagt realsameiet og disponeres i fellesskap sammen med øvrige eiere som er tilknyttet/tilknyttetes realsameiet.

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet kan selge denne sammen med boligen, eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet. Plassen kan leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiet som er tilknyttet realsameiet, eller til tredjeparter. Alle overdragelser av parkeringsplasser må meldes til styre i realsameiet.

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen som sameiet til enhver tid har avtale med.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte. Kostnader knyttet til realsameiet fordeles i henhold til vedtektene for realsameiet.

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

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

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

Innkalling til årsmøte, ekstraordinært årsmøte eller annen informasjon fra styret kan skje ved epost eller annen hensiktsmessig elektronisk kommunikasjon

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse og føring av protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer.

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

Årsmøtet skal velge evt. varamedlemmer til styret.

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

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

11.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

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

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

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

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

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

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOooo



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	9	935	0	6	Innherredsveien 107, 7068 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	793.26m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r20130036	Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 (17.10.2019)	Boligbebyggelse	540.01m ²
5001 r20130036	Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 (17.10.2019)	utforming	369.77m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0031	Saxenberg. Innherredsveien, Rønningsbakken og Stavne-Leangenbanen (18.3.1955)
r0306	Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)
r20140034	Fv 910, Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stasing Dahls gate (29.8.2019)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Ja

5001 r20210002 Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



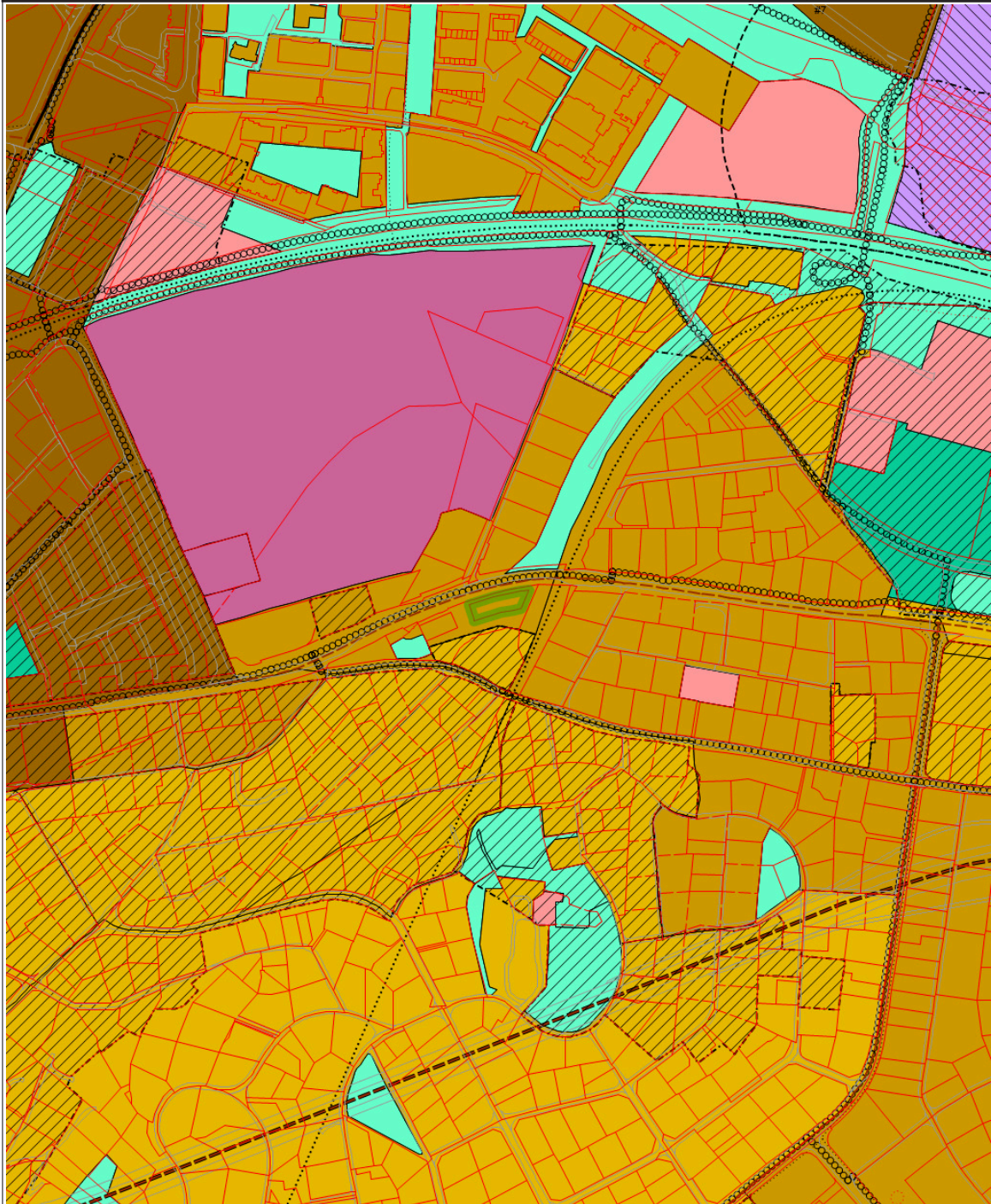
Trondheim

Kommuneplanens arealdel




























Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 935	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Innherredsveien 107 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi	 Hensyn annen fare (avfallsdeponi)	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Krav om felles planleggeing	 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag
 Jernbane - på bakken	 Jernbane - bro	 Jernbane - tunell
 Kollektivtrase	 Fjernveg tunnel	 Hovedveg
 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1	 Byggesone 2
 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsbebyggelse
 Grav og urnelund	 Blå/grønnstruktur	 Framtidig blå/grønnstruktur



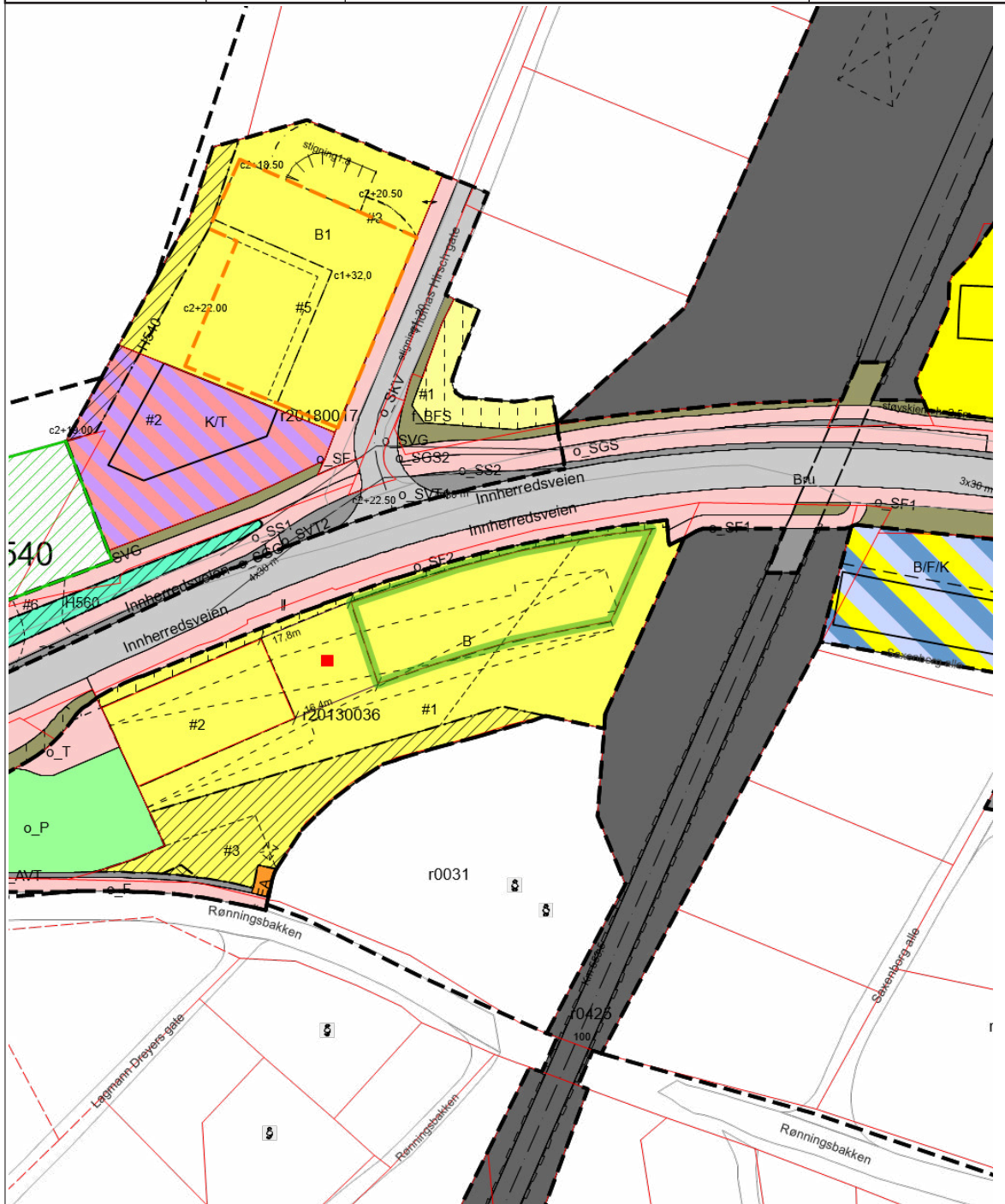
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 935	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Innherredsveien 107 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

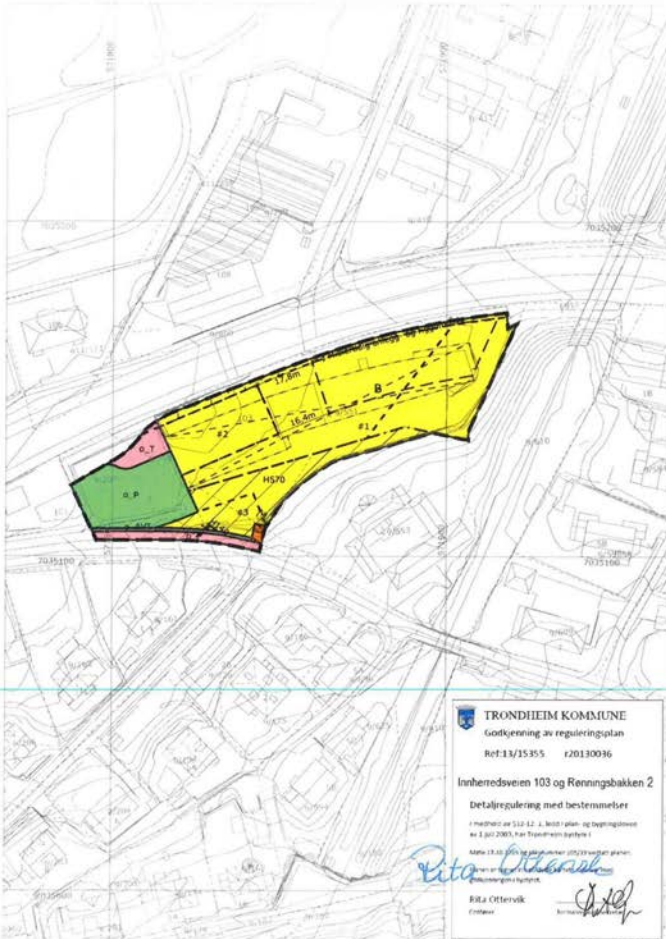


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kjørefelt		Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur		Bru		Måle- og avstandslinje
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Bolig		Kjøreveg
	Jernbane		Bolig/Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde
	Hensyn grønnstruktur		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Energianlegg		Kontor/Tjenesteyting		Kjøreveg
	Fortau		Torg		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Blå/grønnstruktur		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		RpBestemmelseOmråde
	Parkeringshus/-anlegg				



TEGNFORKLARING

PBL § 12.5, PLANFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, ledd nr. 2)

- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, ledd nr. 3)

- Park (3050)

PBL § 12.6, HENSYNSSONER

- Hensynsone bevaring kulturmiljø (570)
- Friskt (140)

PBL § 12.7, BESTEMMELSER

- Bestemmesområde #1
Parkeringskeller
- Bestemmesområde #2
Forretning/tjenesteteyning i sokkel
- Bestemmesområde #3
Renovasjonsanlegg
- Bestemmesområde #4
Midlertidig riggområde/anleggsbelte

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse fjernet (1215)
- Avkjørsel (1242)
- Grense hensynszone
- Bestemmelsesgrense

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32
Høyderreferanse: NN2000

Karttuttrekk per dato: 12.09.2018
Kilde: Trondheim kommune

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1M



TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Innherredsveien 103, gnr/bnr 9/551 m.fl

05.03.2018
Målestokk:
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert iht kontrollskjema Tr. kommune	23.09.2014	FK	Planområde revidert iht Tr. kommune	22.05.2015	FK
Bestemmelsesgrense #1, gesimshøyder B1-1 og B1-2, utrytelse, byggegrense B1-1, regulert byggehøyde B1-1	29.01.2015	FK	Byggegrenser, reg. høyder, BYA	25.05.2016	BKS
			Byggegrense	30.05.2016	BKS
			Energianlegg	28.06.2016	BKS
	04.05.2015	FK	Renovasjon, fortau, annen veggrunn	03.10.2016	BKS
Endringer iht Tr. kommune Bestemmelsesgrense #1, signatur bebyggelse fjernet			Rettelser etter kommunen alt 1	08.06.2018	TS
			Tilpassing til r20140034 mm	12.09.2018	BKS

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven	Dato	Sign.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	03.06.2012	LHL
Behandlet i reguleringsarbeidsutvalget	20.10.15 (sultet), 03.11.15	
Offentlig ettersyn	12.11.-29.12.15	
Behandlet i reguleringsarbeidsutvalget	08.03.16 (sultet), 28.05.16 (sultet), 19.06.16	
Behandlet i miljø- og trykkløstingskomiteen	18.08.16	
Behandlet i bystyret	29.08.16 (sultet)	
Godkjent i bystyret	11.10.2019	
Korrigeringsdato	09.11.2019	

Planen er utarbeidet av:	WOLL arkitekter	Tegn.: MMG	Reguleringsplan nr.: r20130036
Voll Arkitekter AS		Saksbeh.: GE	Kommunens saksnr.: 13/15355
Dato: 27.08.2014			

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/15355 r20130036

Innherredsveien 103 og Renningsbakken 2
Detaljregulering med bestemmelser

i medholdt av §12-12.4. Medtatt plan- og bygningsloven av 1. juli 2005, Plan og bygningsloven i Trondheim kommune i kraft av 1. juli 2005, og planvedtaket (2012) vedtatt av kommunestyret i Trondheim kommune.

Rita Ottensvik
Erfaren



Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, detaljregulering Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.10.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 17.10.2019

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 27.8.2014, senest endret 12.9.2018.

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av to frittliggende bygg på fem til seks etasjer. Omkringliggende bebyggelse er Saxenborg gård som har svært høy antikvarisk verdi. Det er viktig å sikre tilpassede høyder, materialbruk og fargebruk på ny bebyggelse for å tilpasse seg den eksisterende situasjonen. For at Saxenborg gård skal kunne ses fra Innherredsveien og innlemmes i en helhetlig planlagt bebyggelse, er det viktig å etablere trapp mellom de to bygningene, samt et sammenhengende grøntareal uten store støttemurer, fra sydsiden av den nye bebyggelsen og opp til eiendomsgrænse mot syd. Rønningsbakken 2 reguleres til offentlig park for å holde siktlinje til Saxenborg gård åpen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Grønnstruktur

- Park (3050)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570)
- Frisikt (140)

Bestemmelsesområde

- Parkeringskjeller
- Kontor- og/eller forretningsareal
- Renovasjonsanlegg
- Midlertidig anleggs- og riggområde

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. Fellesbestemmelser

Alle boliger skal ha direkte tilgang til uteareal syd for byggene fra innvendig gangareal.

Inngangsdører til boliganlegg og forretninger skal tilpasses bakkeplan. Ramper og trapper over 20 cm til inngangsdører skal unngås, for å sikre god universell utforming og gode byrom. Bygningens første etasje må ligge på ulike nivåer tilpasset kotehøyde på fortau på det aktuelle stedet.

§ 3.2 Boligbebyggelse (B1, B2)

3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. I sokkel-/første-etasje mot offentlig torg (o_T) skal det etableres en utadvendt funksjon i form av f.eks. forretning eller tjenesteyting.

3.2.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Mot eiendommen gnr/bnr 9/610 (jernbanen) tillates ikke tiltak som kan hindre tilgang til skråning/jernbanefylling, med "ikke skinnegående anleggsmaskiner".

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense. Denne kan ha støttemurer med maksimal høyde 1,0 meter over terreng.

Støttemur tillates plassert i eiendomsgrense gnr/bnr 9/798 og 9/207, hvor det tillates støttemur med høyde inntil 0,9 meter.

Det skal etableres trapp mellom de to bygningene i byggeområde B1, som skal gå fra bakkeplan på nordsiden til utearealet på sydsiden. Trappen skal være minimum 5 meter bred.

3.2.3 Utforming

Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 20 meter.

I byggets 1. etasje mot torg (o_T) skal fasaden bestå av min. 60 % glassflater. Disse flatene skal være 100 % gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden.

Svalganger tillates ikke.

Bygningene skal ha saltak

Hovedinnganger skal være fra gatesiden (Innherredsveien).

Det tillates takoppbygg og ark, som kan utgjøre maks 65 % av takflaten.

Mot Innherredsveien skal takoppbygg og ark ha en avstand på minimum 1 meter fra gavl.

3.2.4 Material- og fargebruk

Yttervegger skal ha være pusset mur, tegl eller trepanel. Bygningene skal ha farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

3.2.5 Høyde

Maksimal gesimshøyde mot nord skal ikke overstige c+ 30,0 for bebyggelse i vest og c+ 34,0 for bebyggelse i øst. Maksimal mønehøyde for bebyggelse i vest er c+35,5

Maksimal gesimshøyde mot sør skal ikke overstige + 33,0 for bebyggelse i vest og c+ 37 for bebyggelse i øst. Maksimal mønehøyde for bebyggelse i øst er c+ 39,5

Takkarnapper og ark samt heishus og trapperom, med en individuell bredde på inntil 4 m, tillates høyere enn regulerte gesimshøyder når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Tekniske installasjoner tillates ikke lagt på tak. Ventilasjonshetter tillates over tak, maksimal høyde 0,5 meter. Disse må ligge minimum 1,0 meter inntrukket fra gesims.

3.2.6 Grad av utnyttning

Bebygd areal BYA innenfor felt regulert til boligbebyggelse skal ikke overstige 1500 m².

3.2.7 Felles uteoppholdsareal

Minimum krav til samlet uterom er 30 kvm per 100 kvm BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterom skal ha lydnivå under 55 dBA.

Utearealene skal opparbeides slik at nytt terreng møter omliggende terreng i syd, mot gnr/bnr 9/553 (Saxenborg gård) i samme nivå slik at uteareal mellom eiendommene fremstår som sammenhengende. Det kan ikke plasseres gjerde i tomtegrensen.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

3.2.8 Parkering

Krav til antall parkeringsplasser for bil er minimum 0,5 plasser og maksimum 0,8 plasser per 70 kvm BRA eller boenhet. Krav til antall parkeringsplasser for sykkel er minimum 2 plasser per 70 kvm BRA eller boenhet.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Parkering for biler tillates etablert i kjeller innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart. Minst 5 % av parkeringsplassene skal settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 90 % av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs i kjeller eller i første etasje.

3.2.9 Atkomst

Planområdet skal ha adkomst fra Rønningsbakken som vist på plankart.

3.2.10 Støy

Leiligheter i gul og rød støysone skal være gjennomgående og ha stille side med lydnivå under Lden 55 dBA. I rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

3.2.11 Sikkerhetsgjerde

Det skal etableres sikkerhetsgjerde i minimum 1,8 meters høyde i tomtegrense mot jernbanen (gnr/bnr 9/610). Støyskjerm tillates brukt som sikkerhetsgjerde.

§ 3.3 Energianlegg

Innenfor felt EA skal det etableres nettstasjon.

3.3.1 Utforming

Materialbruk og utforming skal være nøytral slik at den visuelt underordner seg den antikvarisk verdifulle bebyggelsen (Saxenborg gård)

§ 3.4 Offentlig park

Parken skal ta opp en høydeforskjell på ca. 1 etasje mellom Innherredsveien og Rønningsbakken og skal opparbeides med noe bruk av lave støttemurer i naturstein. Parken skal ikke ha gjerder, murer eller vegetasjon som er så høye at de hindrer sikt til Saxenborg gård.

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og naturlige ledelinjer. Det skal være lav belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

Det skal være en snarvei mellom Rønningsbakken og Innherredsveien gjennom parken med bredde 2,5 meter.

Plan for parken skal godkjennes av landskapsarkitekt i Trondheim kommune.

§ 3.5 Offentlig torg

Det skal lages en overgang mellom plassens nivå og fortau i form av trappetrinn. Torget skal utformes med harde flater og ha gatestein eller heller i stein. Plan for offentlig torg skal godkjennes av landskapsarkitekt i Trondheim kommune.

§ 4 HENSYNSSONE

§ 4.1 Hensynssone

Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) angitt på plankartet skal bebyggelse og miljø søkes bevart. Tiltak som berører kulturmiljø og/ eller kulturlandskap innenfor hensynssonen skal forelegges byantikvaren.

§ 4.2 Frisiktsone

Innenfor hensynssonen frisiktsone skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 meter over vegplanet.

§ 5 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 5.1 Parkeringskjeller - # 1

Innen bestemmelsesområde #1 som angitt på plankart tillates etablert kjeller.

§ 5.2 Kontor- og/eller forretningsareal - # 2

I sokkeletasje mot Innherredsveien skal det etableres areal for minimum 200 kvm BRA kontor- og/eller forretningsareal.

Kontor/forretning skal henvende seg mot Innherredsveien. Fasaden mot Innherredsveien skal ha god utforming med høy standard på materialbruk. Minimum 50 % av fasadestrekket mot Innherredsveien skal være dører eller vinduer. Foliering av butikkvinduer mot Innherredsveien tillates ikke.

Parkering for biler tillates ikke på terreng.

§ 5.3 Renovasjonsanlegg - # 3

Renovasjonsanlegg tillates etablert innenfor bestemmelsesområde #3 og skal være felles for alle boenheter innen planområdet. Avfallsløsning skal være universelt utformet.

§ 5.4 Midlertidig anleggs- og riggområde # 4

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres midlertidig riggområde/anleggsbelte.

Riggområde/anleggsbelte tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. i forbindelse med opparbeidelse for Innherredsveien. Når områdene tas i bruk skal de sikres på en forsvarlig måte. Etter at anleggsperioden er over skal arealet opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Eksisterende bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

§ 6.2 Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernede kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 6.3 Støv

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal det foreligge en fagmessig vurdering av luftforurensning.

§ 6.4 Geoteknikk

Geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før det kan gis tillatelse til tiltak. Geoteknisk detaljprosjektering skal sendes BaneNor for uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 6.5 VA-plan

Plan for vann og avløp skal være godkjent før tillatelse til tiltak kan gis. Bygninger og anlegg ved flomveg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 6.6 Tilgang til jernbane

Før tillatelse til tiltak kan gis det må sikres tilgang til jernbanen for vedlikehold og for eventuell oppgradering av fylling uten risiko for skader på omkringliggende bebyggelse, i henhold til retningslinjer for jernbanen.

§ 6.7 Parkeringsplan

Parkeringsplan som viser fordeling mellom biler og sykler skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 6.8 Forurensing i grunn

Nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, kreves det ytterligere undersøkelser og vurdering av behov for tiltak. jf. Forurensningsforskriften kap 2.

§ 6.9 Beskyttelse

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tabell 3 legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Sikkerhetsgjerde

Sikkerhetsgjerde med høyde min. 1,8 m skal være oppført før ferdigattest for ny bebyggelse gis.

§ 7.2 Fellesarealer

Utvendig trapp mellom bygningene i B1 skal være ferdigstilt før det siste av de to feltene er bygget ut og før ferdigattest kan gis for dette.

§ 7.3 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og snarvei vest for vestre bygg i B1.

Uteoppholdssarealer skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest kan gis.

§ 7.4 Offentlig fortau

Ferdigattest kan ikke gis før fortau og avkjørsel er opparbeidet i samsvar med plankart. Ferdigattest kan ikke gis før fortau og annen veggrunn er opparbeidet i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 7.5 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak kan ikke gis før skolekapasitet er dokumentert.

§ 7.6 Offentlig torg og park

Ferdigattest kan ikke gis før offentlig torg (o_T) og offentlig park (o_P) er opparbeidet samsvar med godkjent utomhusplan.



Dato og signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erlend Stav

Saksnummer
BYGG-22/82692
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.06.2025

Innherredsveien 103, midlertidig brukstillatelse #1 for to nye leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9/551/0/0
Tiltakshaver: Via Rosendal AS
Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Via Rosendal AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.05.2025. Søknaden er komplettert 16.05.2025, 28.05.2025 og 03.06.2025.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Parkeringskjeller, fellesareal og boenhetene i de to leilighetsbyggene med unntak av seks boenheter i fjerde etasje i «bygg B».



Figur 1. Leiligheter ikke omfattet av inneværende MB markert med rødt omriss.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Næringsareal, 6 boenheter plan 4 bygg B, uterom og offentlig torg og park.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.11.2025.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erlend Stav

Saksnummer
BYGG-22/82692
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Vibeke Kristoffersen

Dato
26.06.2025

Innherredsveien 107 og 109, midlertidig brukstillatelse #2 for seks gjenstående leiligheter i "bygg B"

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 9/935/0/0, 9/551/0/0
Bygningsnummer: 301155468
Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As
Tiltakshaver: Via Rosendal AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Via Rosendal AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.06.2025.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- 6 boenheter plan 4 bygg B



Figur 1. Leilighetene det nå søkes om brukstillatelse for er markert med rødt omriss.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for parkeringskjeller, fellesareal og boenhetene i de to leilighetsbyggene med unntak av seks boenheter i fjerde etasje i «bygg B» i vedtak BYGG-22/82692-45, datert 04.06.2025.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
Næringsareal, uterom og offentlig torg og park.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.11.2025.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Dokumentnr.: BYGG-22/82692-52

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Emil Raphaug	Saksnummer BYGG-22/82692 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Vibeke Kristoffersen	Dato 16.07.2025
-----------------------------------	---	---------------------------------------	--------------------

Innherredsveien 103, midlertidig brukstillatelse #3 for næringsareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/551/0/0
Bygningsnummer:	301229008
Ansvarlig søker:	Voll Arkitekter As
Tiltakshaver:	Via Rosendal AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emil Raphaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Via Rosendal AS

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



 <small>rollark.no</small>	snc/bnr: 9/551	Kommune: 5001	Tiltaksart: Boligbygg m/næring	Prosjektnavn: 	Fase: Rammesøknad	Dato: 08.07.2022	Prosjekt: 2D19-031
	Adresse: Innherredsveien 103	Tiltaksnavn: Via Rosendal AS	Tegningsfillet: Plan 1 - Hus B	Skissestokk: A3	Tegningsnr.: A20-02.2	Rev.: 1:150	Registrert av: LC

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614829374
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942110464
 Navn TRONDHEIM KOMMUNE

Adresse
 Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 929038959
 Navn VIA ROSENDAL AS

Bruksenhe
 c/o Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS, Fjordgata 80A, 7010 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5001
 Gnr 9
 Bnr 935


Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5001	9	935	0	1	75 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	2	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	3	27 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	4	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	5	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	6	91 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	7	87 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	8	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	9	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	10	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	11	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	12	91 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	13	87 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	14	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	15	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	16	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	17	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	18	91 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	19	125 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei



Rettskopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur

19/3-25 Bernt B. L.


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	9	935	0	20	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	21	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	22	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	23	40 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	24	130 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	25	65 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	26	53 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	27	25 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	935	0	28	69 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	29	65 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	30	51 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	31	40 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	935	0	32	69 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	33	65 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	34	51 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	35	40 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	935	0	36	69 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	37	101 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	38	51 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	9	935	0	39	40 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	9	935	0	40	93 / 2351	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

 Rett kopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

19/3-25 Bent Brulic

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn TRONDHEIM	Kommunens adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Kontaktperson BRYNHILISEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Via Rosendal AS	Fødselsnr./Org.nr. 929038959	E-postadresse mikal@kobe.no
Adresse Fjordgata 80	Postnummer 7010	Poststed Trondheim
		Telefonnummer 90505223

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 9	Bruksnr. 935	Festenr.
--------------------	-----------------------------	---------------	-----------------	----------

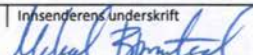
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 929038959	Navn Via Rosendal AS	Eierandel (oppgis som brøk) 1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal											
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal									
1	B	75	B	13	B	87	B	25	B	65	B	37	B	101	B	49		
2	B	40	B	14	B	40	B	26	B	53	B	38	B	51	B	50		
3	B	27	B	15	B	40	B	27	B	25		39	B	40		51		
4	B	40	B	16	B	40	B	28	B	69	B	40	B	93	B	52		
5	B	40	B	17	B	40	B	29	B	65	B	41				53		
6	B	91	B	18	B	91	B	30	B	51	B	42				54		
7	B	87	B	19	B	125	B	31	B	40		43				55		
8	B	40	B	20	B	40	B	32	B	69	B	44				56		
9	B	40	B	21	B	40	B	33	B	65	B	45				57		
10	B	40	B	22	B	40	B	34	B	51	B	46				58		
11	B	40	B	23	B	40	B	35	B	40		47				59		
12	B	91	B	24	B	130	B	36	B	69	B	48				60		
Sum tellere:		235			Nevner =		235											

Dato 04.02.2025	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

27/2-25 Best Brynhilisen

Side 1 av 4

<p>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</p> <p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p>

<p>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseler har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p>

<p>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samekseksjon bolig</p>

Dato	Innsenderens underskrift
04.02.2025	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Retts kopi/kopi bekrefte
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur

27/2-25 Bent Br Lill Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim, 04.02.2025		MIKAL BJØRNSTAD FOR VIA ROSENDALE AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	9	935	
Dato	Underskrift	Stempel		
27/2-25	Beate Bjørnstad	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

Dato	Innsenderens underskrift
04.02.2025	Beate Bjørnstad

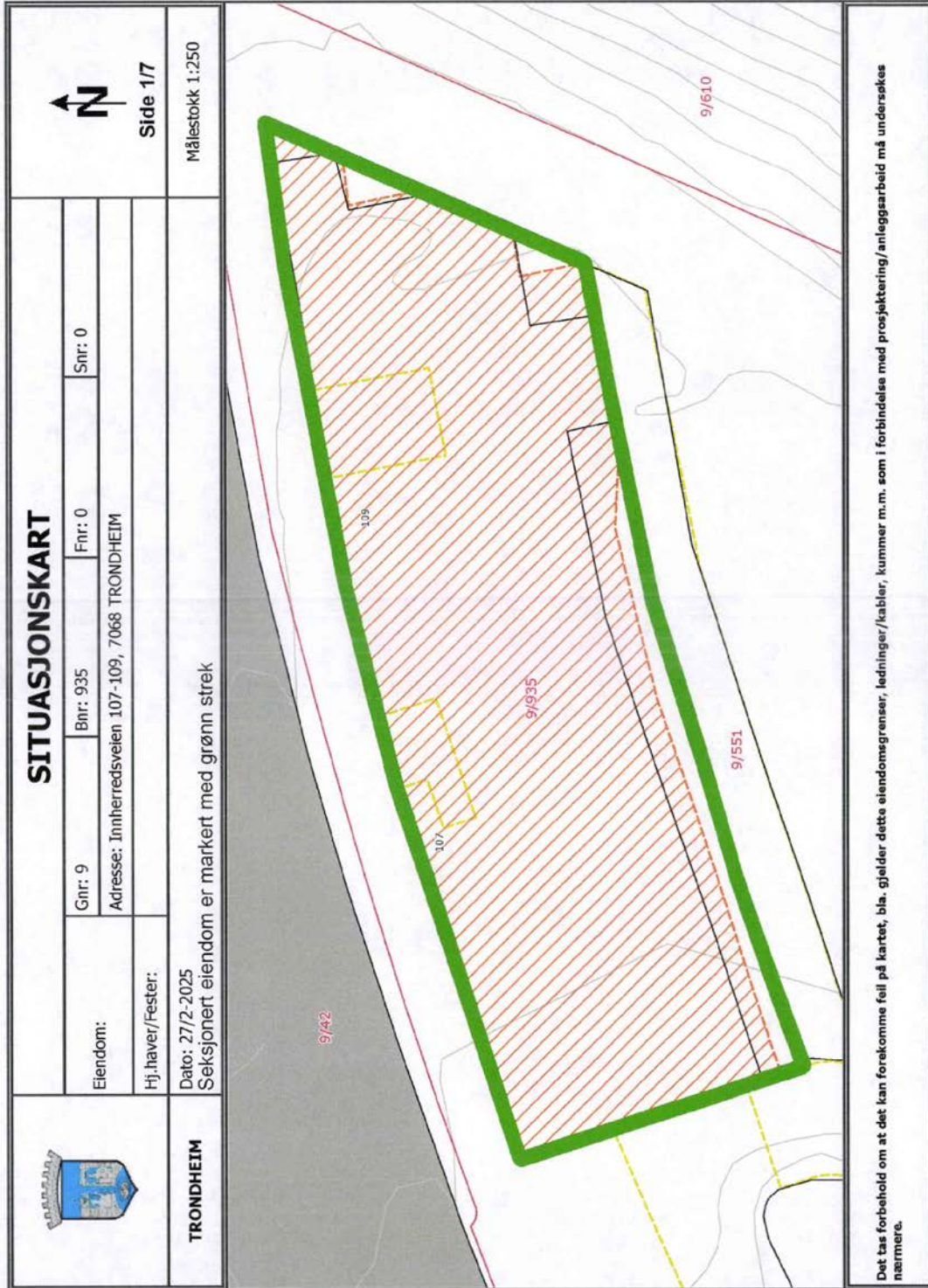
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettskopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur

27/2-25 Beate Bjørnstad

Side 3 av 4

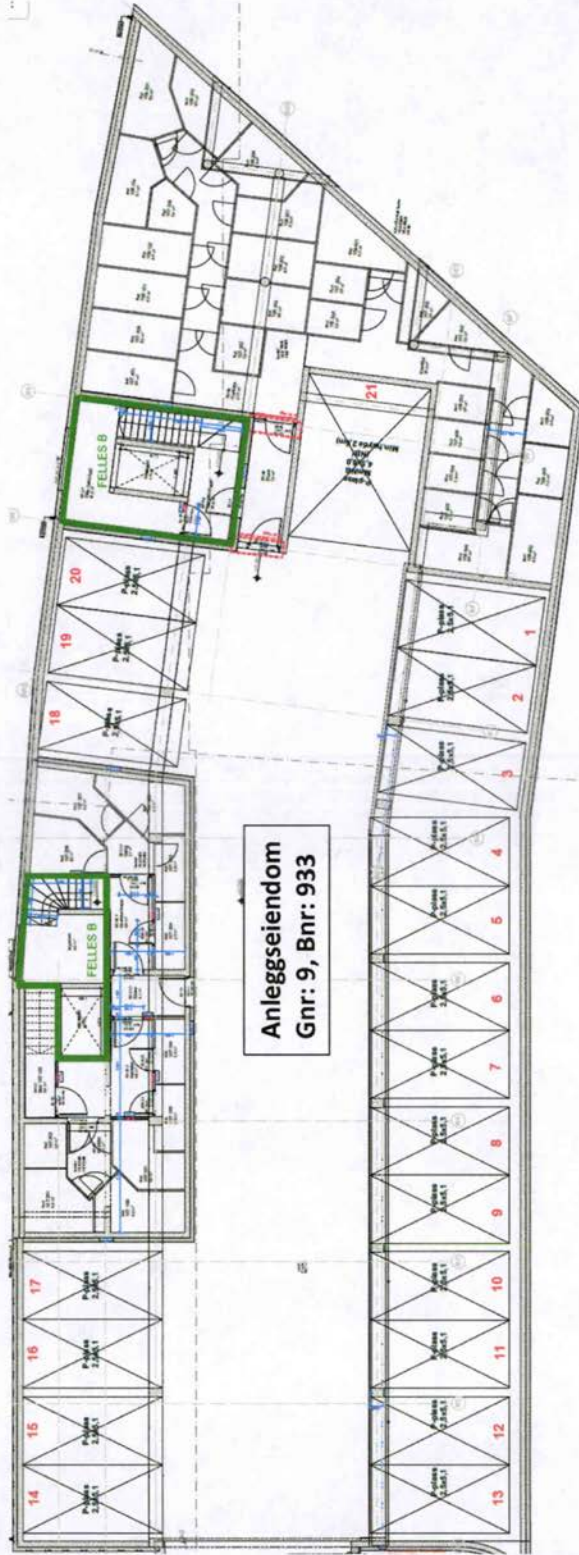


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

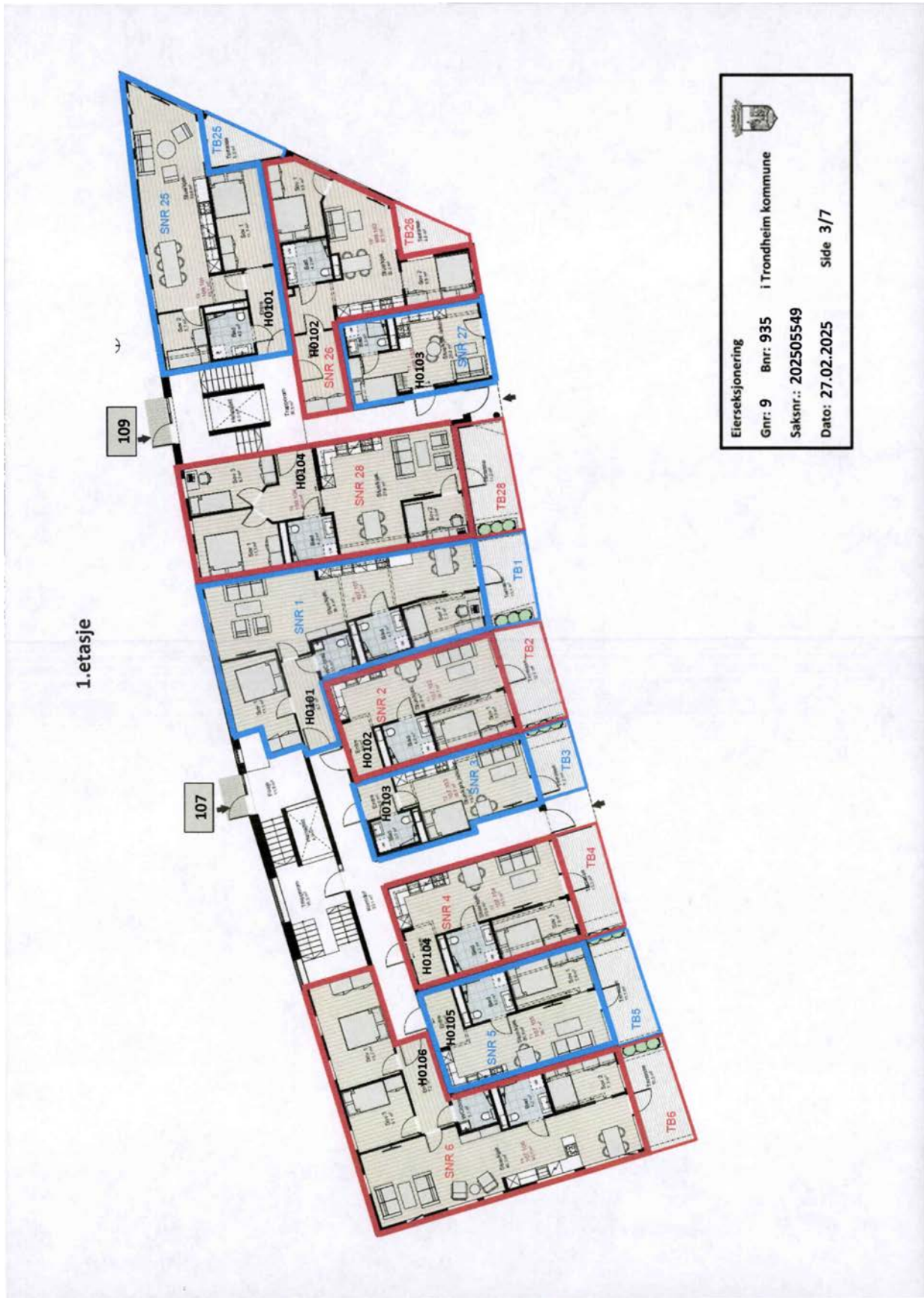
Bygningsnr: 301155468

Innherredsveien 107 og 109

Underetasje

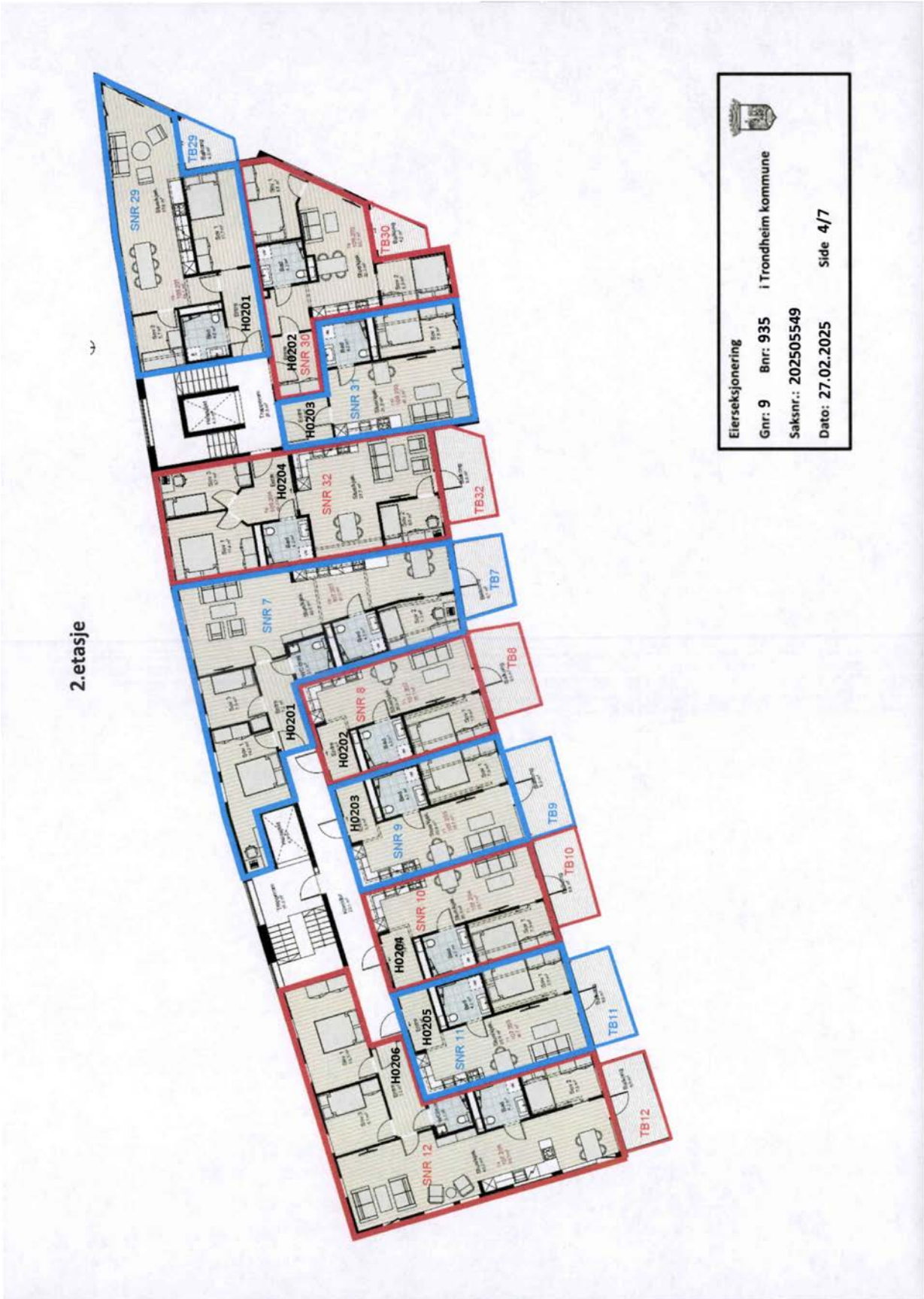


Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 935 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202505549
Dato: 27.02.2025 Side 2/7



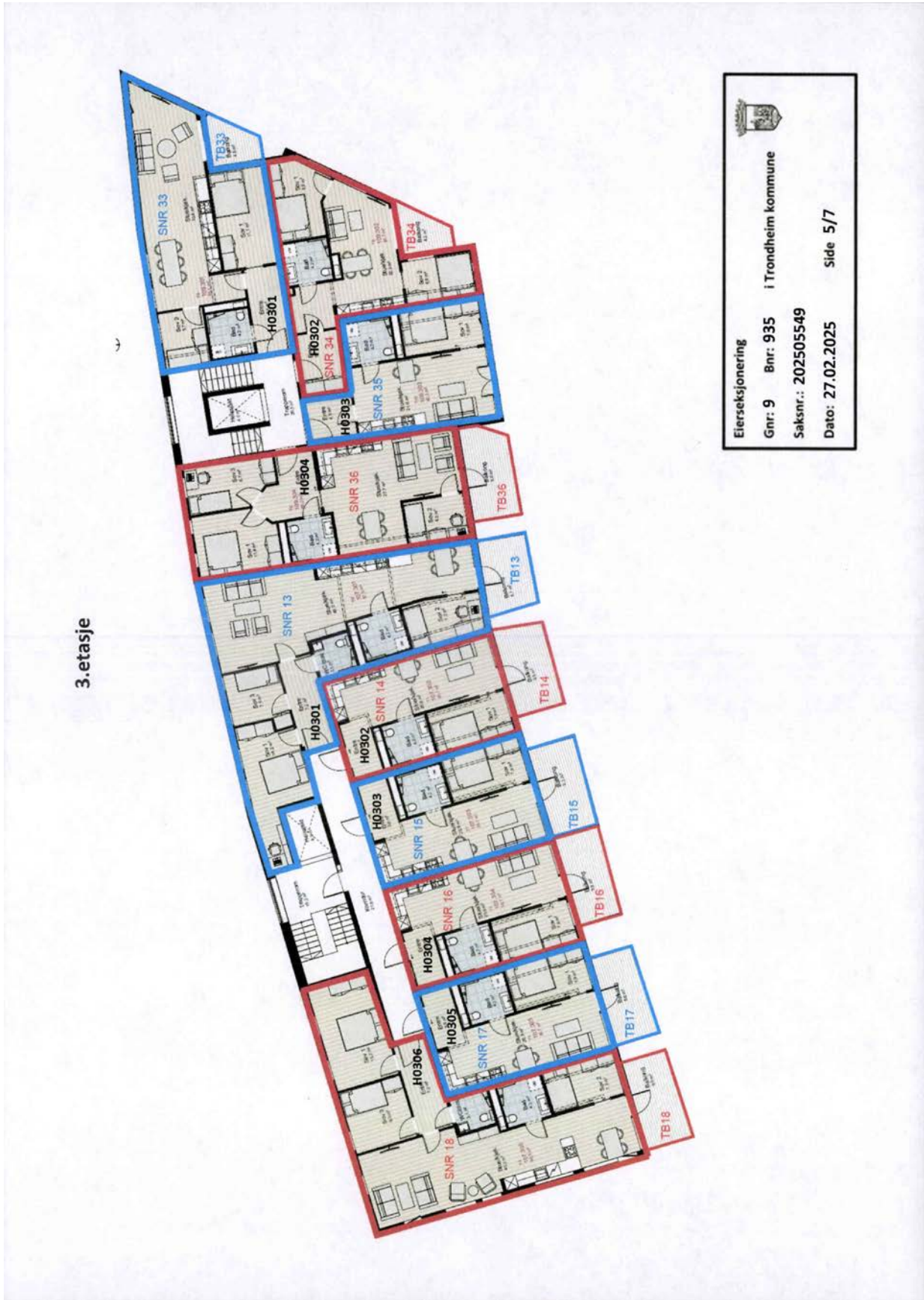
1. etasje

	
Eierseksjonering	
Gnr: 9	Bnr: 935
i Trondheim kommune	
Saksnr.: 202505549	
Dato: 27.02.2025	Side 3/7



2. etasje

Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 935 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202505549
Date: 27.02.2025 Side 4/7



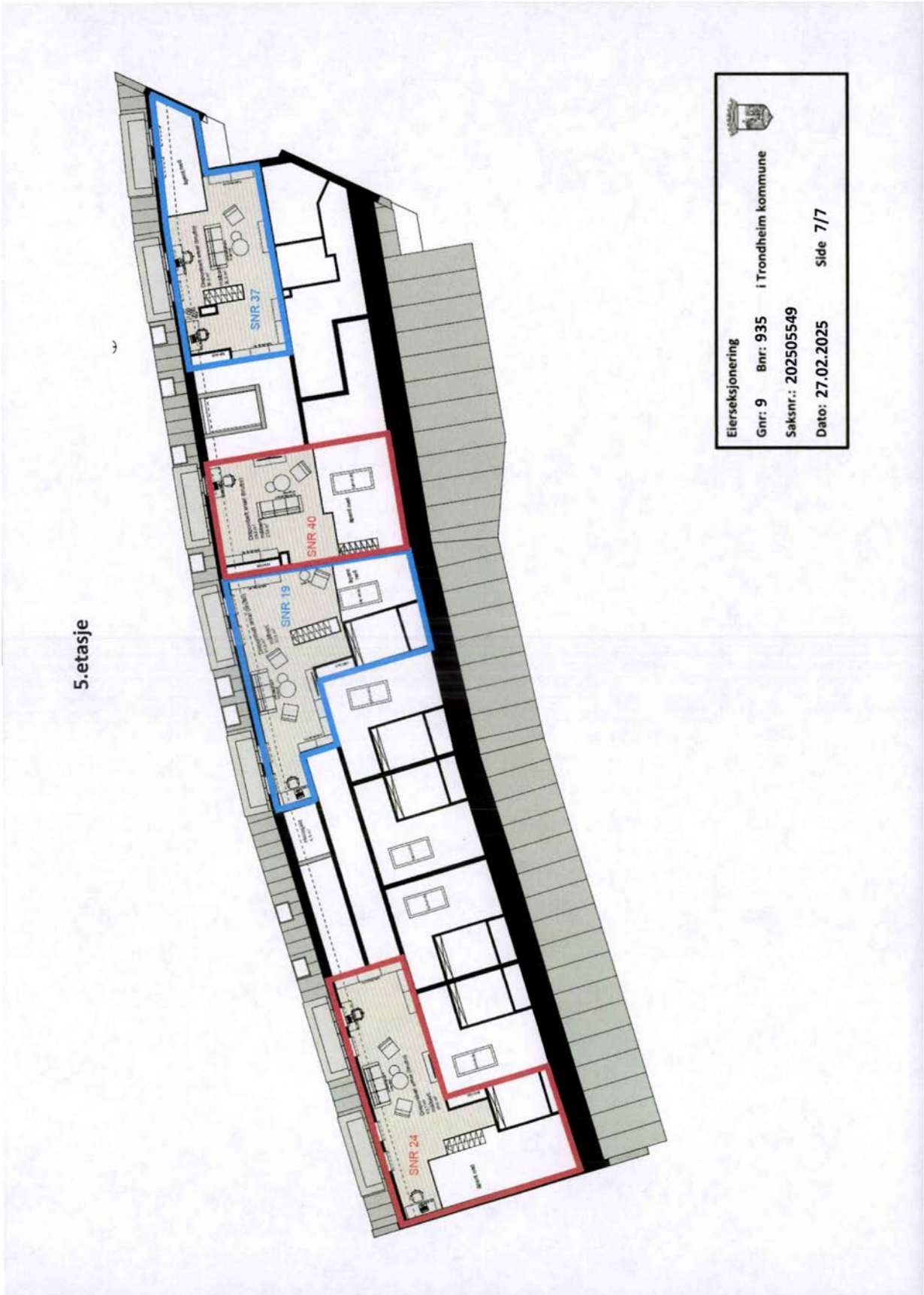
3. etasje


Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 935 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202505549
Dato: 27.02.2025 Side 5/7

4.etasje



Eierseksjonering
Gnr: 9 Bnr: 935 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202505549
Dato: 27.02.2025 Side 6/7



Nabolagsprofil

Innherredsveien 107 - Nabolaget Bakkaunet nordre - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Rønningsbakken	3 min
Totalt 10 ulike linjer 0.2 km	
Lilleby stasjon	8 min
Linje R60, R70 0.7 km	
Strindheim	9 min
Totalt 18 ulike linjer 0.8 km	
Trondheim S	4 min
Buss, ferge, flybuss, tog 2.1 km	
Trondheim S	5 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71 2.2 km	

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.)	9 min
211 elever, 15 klasser 0.8 km	
Strindheim skole (1-7 kl.)	12 min
561 elever, 31 klasser 1 km	
Lade skole (1-10 kl.)	18 min
661 elever, 38 klasser 1.5 km	
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
85 elever, 3 klasser 1.5 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	19 min
476 elever, 31 klasser 1.5 km	
Cissi Klein videregående skole	13 min
Strinda videregående skole	5 min
1150 elever, 17 klasser 2.9 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

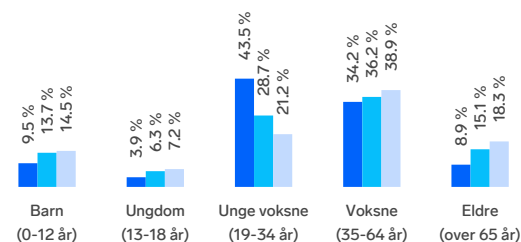
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkaunet nordre	509	315
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Saxenborg barnehage (0-5 år)	4 min
37 barn 0.3 km	
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ...)	6 min
59 barn 0.5 km	
Voldsminde barnehage (1-5 år)	9 min
44 barn 0.8 km	

Dagligvare

Bunnpris Rosendal	6 min
Søndagsåpent 0.5 km	
Coop Prix Persaunet	10 min
PostNord 0.9 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



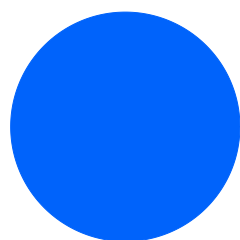
Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

Sport

Dr.Mauds minne - gymsal Aktivitetshall	7 min	0.6 km
Jarlebanen - kgb Fotball	10 min	0.8 km
Impuls Treningssenter Leangen	10 min	
Feel24 Buran	10 min	

Boligmasse

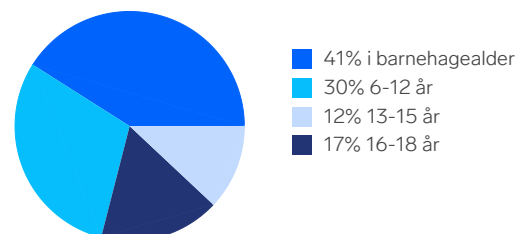


■ 100% enebolig

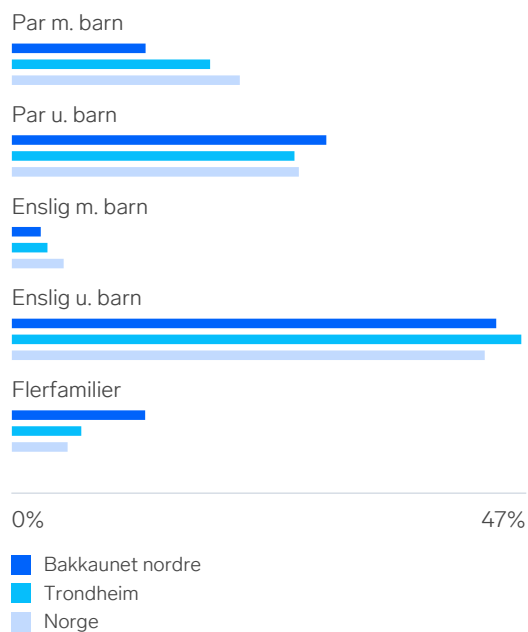
Varer/Tjenester

Sirkus Shopping	10 min
Vitusapotek Sirkus Shopping	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

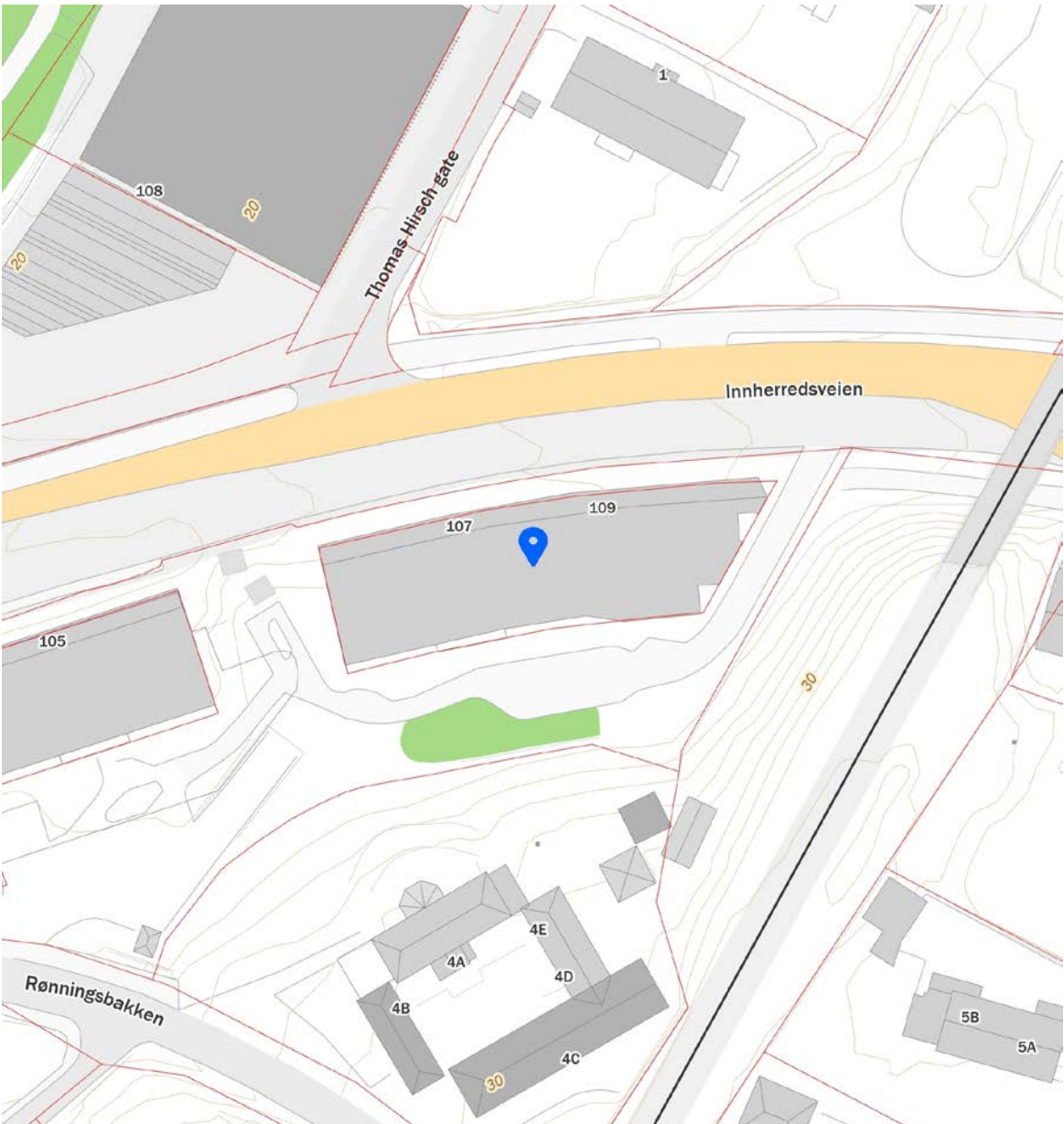
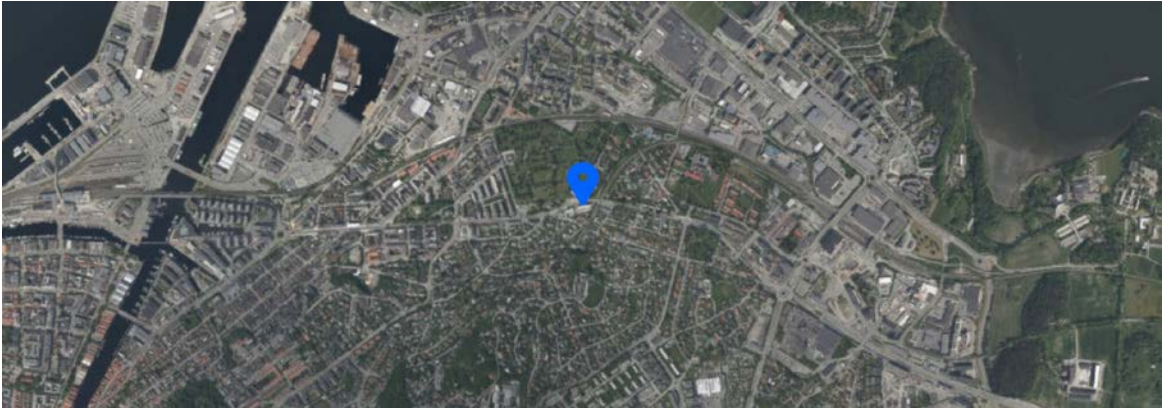


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



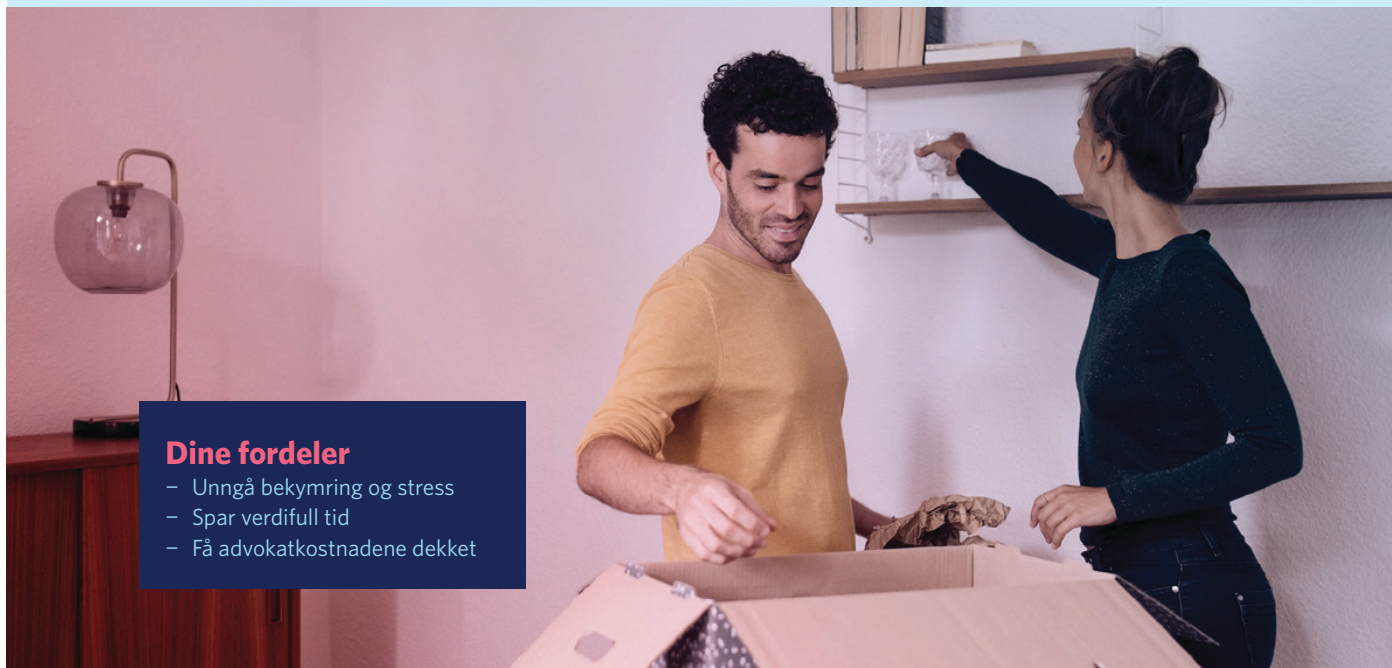
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no
+47 905 01 824

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Adrian Dyrstad
adrian.dyrstad@emera.no
905 01 824

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING