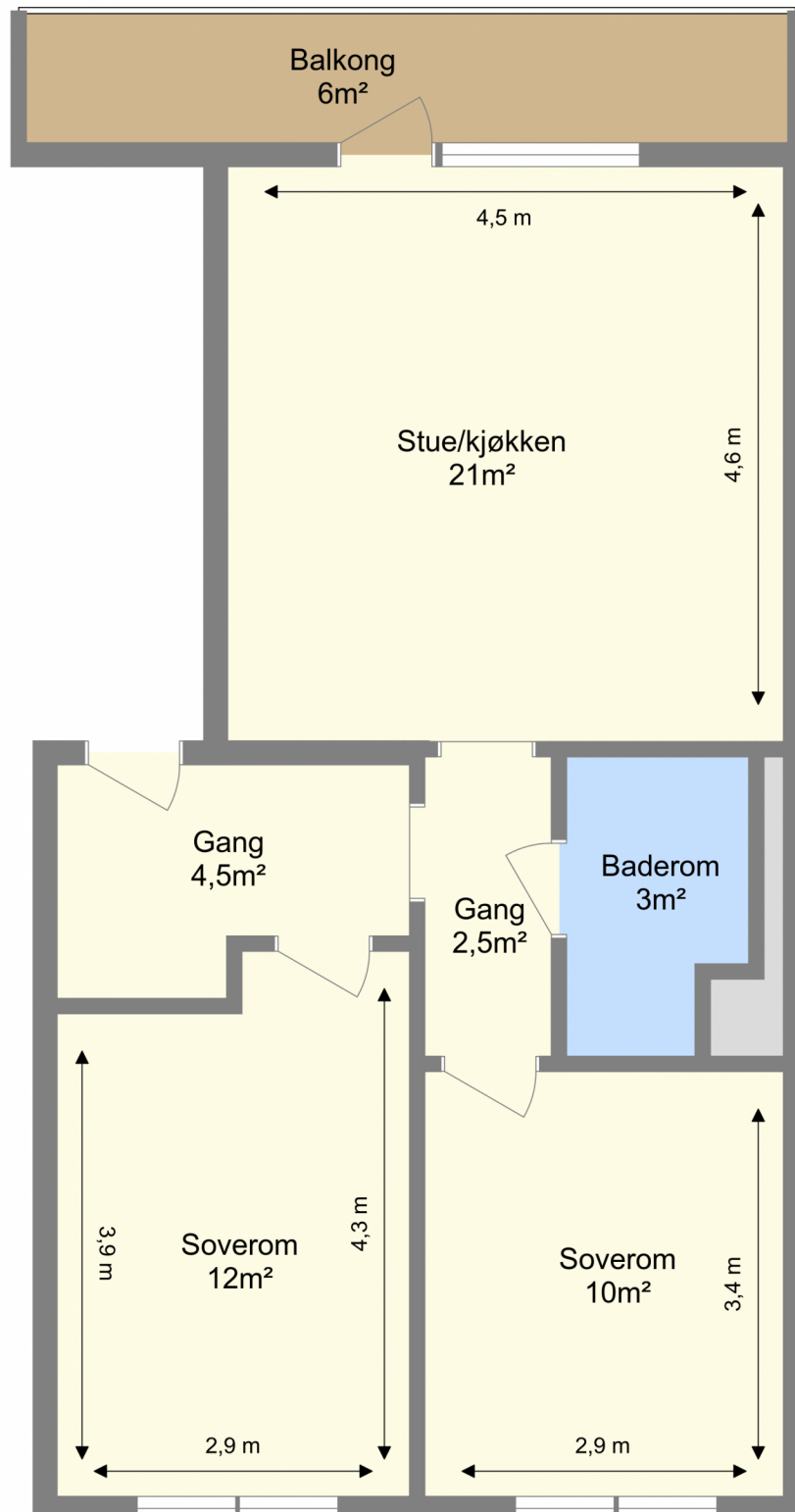


# Innherredsveien 15

## 4. 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260070
Adresse	Innherredsveien 15		
Postnr.	7043	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Isak Melling Lesund		
Selgers navn	Julian Henden Grøtte		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

7.11.2025

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd der, kun eid den siden november

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

##### Polise/avtalnr.:

95600022

### Våtrom

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Badet er totalrenoverert, meislet opp gammel betong for å legge varmekabler, nytt rørsystem, ny sluk, ny avrettingsmasse med fall til sluk, montert vegg hengt toalett, smurt membran og flis på alle vegger og gulv

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Bilder av arbeidet

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

membran/tettesjikt og flislegging utført av Trondheim Bad og byggteknikk AS.

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny sluk, og avretting med fall til sluk.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

varmekabler under avrettingsmassen, oppsett til vaskemaskin

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentering av Gk elektro som gjorde av el-relatert arbeidSluk, og rørsystem av Magne Lesund, Lesund Service og Trond Grøtte, Sanitærteknikk

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei  Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

alt av rørsystem er byttet ut

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder av rørsystemet og sluk. utført av: Magne Lesund, Lesund ServiceTrond Grøtte, Sanitærteknikk AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

## Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei  Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Ble fyringsforbud i 2002, Pipenhullet er støpt igjen. Dette ble godkjent av Feiervesenet

## Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Borettslaget byttet alle vinduer og værandaer i 2011, Borettslaget ordnet med dette de har dokumentasjon

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

-

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

- Nei       Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye sikringer, lagt til flere kurser og joring gjennomgående i hele leiligheten

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei       Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Trond Fiksdal, GK elektro. Samsvarserklæring.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

- Nei       Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

- Nei       Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator og baderomsvifte er montert

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei       Ja

**Forklar:**

Trond Grøtte, Sanitærtteknikk AS

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei  Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei  Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

### Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

14.04.2026

Signert av

*Isak Melling Lesund*

Signert av

*Julian Henden Grøtte*

Initialer selger:

I L  
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Innherredsveien 15 7043 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1962  
BRA: 56 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 27.3.2026 (Gyldig til 27.3.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

2

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

# 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/41399>

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.
Ventilasjon	Flere av leilighetens rom har ikke andre muligheter for utlufting enn åpningsvinduer. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom - Fukt	Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet nylig er renovert og enda ikke tatt i bruk.

#### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten har opprinnelig kun ett soverom. Kjøkkenet er nå flyttet ut i en åpen løsning med stue og leiligheten fremstår nå med 2 soverom.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker med fare for alvorlig personskade.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.3.2026

Rapportdato  
27.3.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Borettslaget Innherredsveien 11-19 AL

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Alexander Storsve  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 48257022  
Epost: alexander@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Innherredsveien 15, 7043 Trondheim

Kommunen: 5001      Gårdsnr: 410      Bruksnr: 154      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 44      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1962  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Kombinert bolig- og næringsbygg oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader fremstår med teglsteinsforblending og fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	56	56 Romfordeling: 2 ganger, 2 soverom, baderom og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## Kommentar til arealberegning

Tilhørende boarealer i fellesareal er ikke påvist og derfor ikke medregnet i leilighetens arealoppsett.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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 teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med datostemplinger fra 2005 og 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens vinduer og balkongdør.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 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
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-0</b>
Kjøkkenet er nylig etablert og fremstår uten vesentlige skader eller avvik.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-0</b>
Mekanisk avtrekkvifte over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Leiligheten har opprinnelig kun ett soverom. Kjøkkenet er nå flyttet ut i en åpen løsning med stue og leiligheten fremstår nå med 2 soverom.	
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
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 09.03.1963.	
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?	Ja
Rekkverk på balkong har lavere høyde enn dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.	
For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker med fare for alvorlig personskade.	
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	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I forbindelse med renovering av leiligheten er anlegget nylig oppgradert/skiftet.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-0</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I forbindelse med renovering av leiligheten er anlegget nylig oppgradert/skiftet.	
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?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-0</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Det er ikke påvist åpenbare feil eller mangler ved leiligheten elektriske anlegg. I forbindelse med renovering av leiligheten er følgende arbeider utført:

- utskiftning av eldre sikringer til jordfeilautomater
- varmekabel badrom
- omtrekking av skjultanlegg
- nye kurser til kjøkken

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2025

Størrelse

110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-0**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Flere av leilighetens rom har ikke andre muligheter for utlufing enn åpningsvinduer. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere ventiler fra alle oppholdsrom.

## 6.11 Våtrom: Baderom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet er nylig renoveret.

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?

Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-0

Det er ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

### 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

Baderommet er ikke tatt i bruk og tettesjiktet er derfor ikke funksjonstestet. Det er fremlagt dokumentasjon som viser korrekt utførelse/oppbygning.

### Sanitærutstyr

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

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.

### 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

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet nylig er renoveret og enda ikke tatt i bruk.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførelse/oppbygning av tettesjikt, samt datablader på brukte produkter.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

**Innherredsveien 15, 7043 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**10.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-279457**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**182135771**

Gårdsnummer

**410**

Bruksnummer

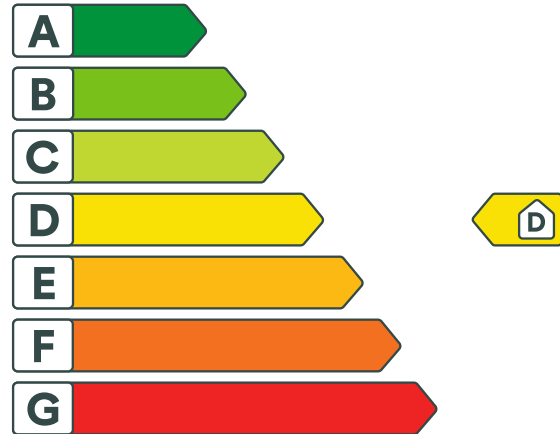
**154**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0501**



## 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

**1962**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

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

Oppvarmet bruksareal

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

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**188,63 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**199,87 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 193 kWh**



## Innherredsveien 15, 7043 TRONDHEIM



### Detaljering

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



# Innherredsveien 15, 7043 TRONDHEIM



## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 12: 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 13: 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.

# Bygningsmessige tiltak

## Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 15: Montering tetningslister

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

## Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

# Tiltak utendørs

## Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 21: 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.



### 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>

## **HUSORDENSREGLER for Borettslaget Innherredsveien 11-19**

1. Leiligheten med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår ved uaktsomhet.
2. Meld fra til vaktmester evt. styret umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten. Følg de bruksanvisninger som er gitt.
3. Ta hensyn til naboene. Støyende aktiviteter som musikkøvelser, oppussing osv legges til tider på dagen da de ikke forstyrrer, senest kl 22.00.
4. Sykler plasseres i sykkelstativet på parkeringsplassen. Lagring av sykler i ganger og oppganger er ikke tillatt. Vinterlagring av sykler tilbys i "vaktmesterboden".
5. De andelseiere som har veranda er ansvarlige for at for eksempel blomsterkasser, snø og is ikke er til fare for de som ferdes under verandaene.
6. Hold orden i kjelleren, på loft og i øvrige fellesrom. Foreta renhold etter de oppsatte turnuslister. Vaskerom benyttes i henhold til vaskelister mellom kl. 08.00 og 20.00. Lørdag kan vaskerom benyttes uavhengig av vaskelister mellom kl. 08.00 og 15.00.
7. Risting og banking av klær, matter, sengklær og lignende gjennom vindu eller over gelender på veranda tillattes ikke. Slikt arbeid må utføres ved bankestativet, mellom kl. 08.00 – 20.00 på hverdager og før kl 15.00 på dager før helligdager, ikke på helligdager. Klær kan ikke henge ute på helligdager.
8. Vasketøy, matter, klær etc. må ikke henges i vinduskarmen eller på verandaens utside. Vasketøy som henges til tork på verandaen må for trivselens skyld, ikke henge høyere enn verandaens overkant.
9. Ved bruk av søppelsjakta må søppelet være godt innpakket. Dette sparer vaktmesteren og renholdsverket for arbeid og en selv og naboene for lukt i sjakta. Påse at luka til søppelsjakta er godt lukket.
10. Spar på vannet når dette behøves. Påse at vannkranene er stengt når hovedledningen er avstengt. Vis hensyn mot naboene ved å unngå vanntapping sent om kvelden og natten.
11. Påse at barn ikke gjør hærverk på eiendommen, ved for eksempel tegning på vegger og lignende. Ganger, kjeller og loftsrom må ikke brukes som lekeplass.
12. Kast ikke uvedkommende ting i vannklossettet. Erstatningskrav kan i slike tilfeller pålegges beboer.
13. Dyrehold må godkjennes av styret i borettslaget
14. Parkeringsplass tildeles etter søknad til styret i borettslaget. Plassen merkes med reg.nr for den bilen som disponerer plassen. De som er tildelt plass, er selv ansvarlig for vedlikehold slik som snømåking og lusing av ugress. Styret fastsetter årlig leie for p-plassene. Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes av de som er tildelt fast p- plass.
15. Andelseierne plikter å bruke navneskilt som står i stil med standarden i borettslaget, på postkassene. Standarden er «Standard postkasseskilt Sandbergkassen» (artikkelnummer 10100) fra firmaet pr. d.d. «skiltservice.com», eller tilsvarende skilt med identisk font og skriftstørrelse. Andelseierne vil i en periode på én måned etter

overtakelse ha tillatelse til å ha håndskrevet skilt som passer i tiltenkt skiltlomme i postkassen.»

16. Opptre slik at god orden og trivsel skapes og opprettholdes i borettslaget. Ta hensyn til andre, husk at borettslaget er en kollektiv boform.

Sist endret på ordinær generalforsamling 05.06.2019  
Styret

## **Vedtekter**

**for Innherredsveien 11-19 Borettslag org nr 955 813 669**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling den  
11.01.1963, sist endret den 30.06.2020.**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Innherredsveien 11-19 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 5-2.

#### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 4-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Parkeringsregler**

#### **5-1 Hovedregel**

Borettslaget eier 20 parkeringsplasser. Disse skal leies ut til andelseiere i borettslaget, eller forbeholdes andre funksjoner direkte tilknyttet borettslaget, som for eksempel vaktmestertjenester, vedlikehold eller lignende.

Andelseiere som ønsker parkeringsplass får tildelt det etter et ventelistesystem. Ved henvendelse til styret, blir andelseier satt opp nederst på ventelisten. Så fort en parkeringsplass blir ledig ved at noen sier den opp, får førstemann på ventelisten tilbud om plassen.

#### **5-2 Framleieplikt**

En andelseier med parkeringsplass som leier ut sin leilighet, plikter å framleie parkeringsplassen sin til førstemann på ventelista. Framleie-prisen skal ikke overstige den prisen det koster å leie parkeringsplass av borettslaget.

Borettslagsstyret skal til en hver tid sitte med oppdatert venteliste. Andelseiere som skal leie ut sin parkeringsplass plikter selv å kontakte styret for å finne ut hvem som er først på ventelisten. Andelseieren som skal leie skal også selv sørge for å administrere utleien.

Personen på venteliste, som benytter en framleid plass, beholder sin plass på ventelisten. Skulle en parkeringsplass bli helt ledig, får tidligere førsteplass på ventelisten fast plass, og framleid plass kan tilbys videre til neste på lista.»

## **6. Vedlikehold**

### **6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og liknende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **8-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **8-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to - fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **9-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **9-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **9-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **10. Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

#### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **10-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **10-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **10-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget

får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## Borettslaget Inherredsveien 11-19 AL - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 276 080	1 167 840	1 285 703	1 376 860
Utleieinntekter		192 752	170 700	214 324	214 324
Andre driftsinntekter	1	3 960	33 540	32 000	32 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 472 792</b>	<b>1 372 080</b>	<b>1 532 027</b>	<b>1 623 184</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-16 215	-16 215	-16 215	-16 215
Styrehonorar		-115 000	-115 000	-115 000	-115 000
Forretningsførerhonorar		-96 037	-93 591	-96 000	-99 200
Eksterne honorar	3	-8 884	-29 800	-12 000	-12 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	0	-2 000
Vaktmestertjenester		-305 334	-284 318	-309 400	-325 800
Løpende vedlikehold	4	-22 829	-94 300	-55 000	-55 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-70 000	-70 000
Elektroniske fellesavtaler		-89 400	-114 583	-90 000	-93 900
Forsikring		-124 075	-136 302	-110 000	-142 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-205 736	-170 204	-168 700	-210 000
Eiendomsavgifter		-170 055	-166 836	-175 200	-178 600
Energi, felles		-23 010	-23 310	-30 000	-30 000
Andre driftsutgifter	5	-8 657	-35 971	-2 700	-4 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 185 231</b>	<b>-1 280 429</b>	<b>-1 250 215</b>	<b>-1 354 915</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>287 561</b>	<b>91 651</b>	<b>281 812</b>	<b>268 269</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		34 220	24 450	24 000	30 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>34 220</b>	<b>24 450</b>	<b>24 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>321 781</b>	<b>116 101</b>	<b>305 812</b>	<b>298 269</b>
Ordinært resultat etter skatt		321 781	116 101	305 812	298 269
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>6, 10</b>	<b>321 781</b>	<b>116 101</b>	<b>305 812</b>	<b>298 269</b>
Disponering av totalresultat:		321 781	116 101	305 812	298 269
Overført til annen egenkapital		321 781	116 101	0	0

**Borettslaget Innherredsveien 11-19 AL - Balanse 2024**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	7, 11	3 967 789	3 967 789
Andre anleggsmidler	7	27 503	27 503
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 995 292</b>	<b>3 995 292</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	2 704	0
Periodiserte kostnader	8	91 723	89 400
Mellomregning Klare Finans	8	8 479	4 916
Opptjente renter	8	34 220	24 450
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	9	1 018 554	764 021
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 155 681</b>	<b>882 787</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 150 973</b>	<b>4 878 079</b>

# Borettslaget Innherredsveien 11-19 AL - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	10	4 000	4 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	4 821 940	4 500 160
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 825 940</b>	<b>4 504 160</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd	11, 12	276 000	276 000
Annen langsiktig gjeld	11	6 500	6 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>282 500</b>	<b>282 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 368	83 657
Forskudd kunder		8 579	4 916
Påløpte kostnader		1 586	2 846
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 533</b>	<b>91 419</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>325 033</b>	<b>373 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 150 973</b>	<b>4 878 079</b>
Pantstillelser	11	276 000	276 000

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Knut Jørgen Mørk  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kai Ivar Laberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karin Margrethe Modig  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Iren Forsell  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Villy Meidell  
Styremedlem

Förhandsritning 11. (71)

Mottaget  
28 APRIL 1961  
Byggn. råd. nr. 11/61

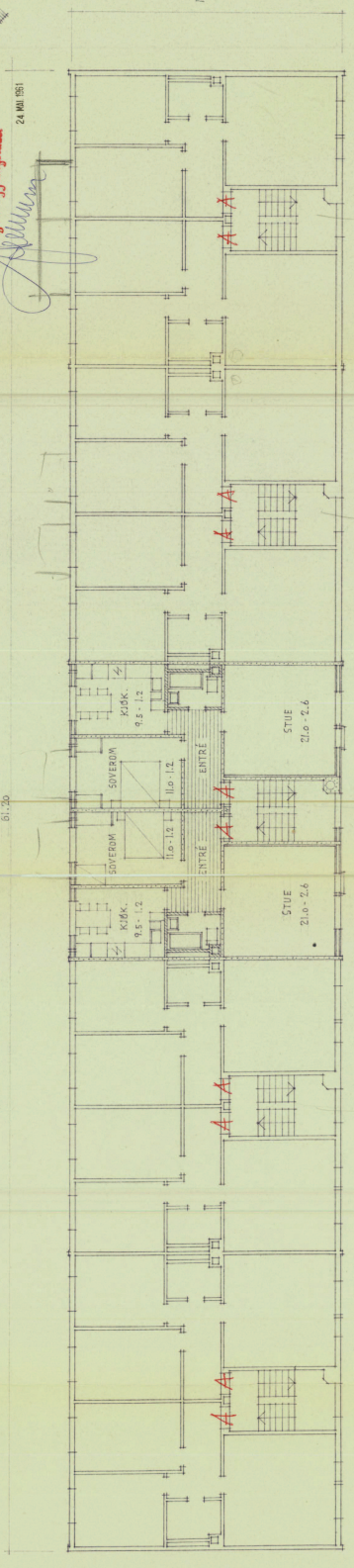
Ansökan för byggnadslovet  
under hänvisning till beslutning av  
Byggnadsnämnden i byggnadsrådet

24 JUN 1961  
*[Signature]*

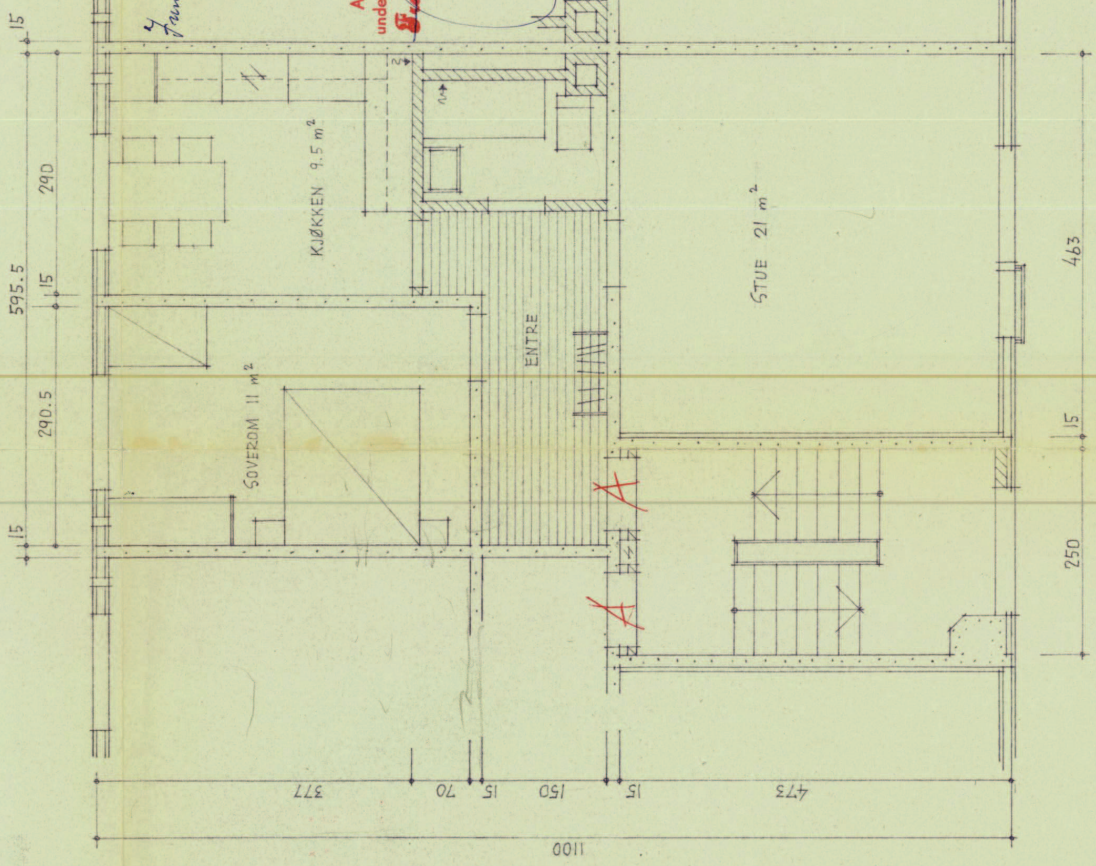
I N N H E R R E D S V E J E N

81.20

11.00



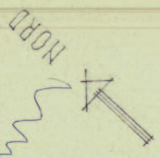
INNHERREDSVN II-19  
ETASJEPAN  
NR. 04  
M. 1:100  
KMS  
*[Signature]*



Funderbstein M. (71)

Mottatt  
28 APR 1961  
Bygn. råd. jan. 18/61

Approbert av bygningsrådet  
under henvisning til beslutning av  
Bygningsrådet 24. MAI 1961



INNHERREDSYN II-19	DATE: 21.4.1961
LEILIGHETS TYPE ~	NR. 09
	M. 1:50
MIRAL MINBE	

*Handwritten signature*



KOP

Grimstad og Tønsager AS  
Innherredsveien 9  
Innherredsveien 9  
N-7014 TRONDHEIM

## FERDIGATTEST

Vår saksbehandler  
Knut Skaanes

Vår ref.  
99/23878/621  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
07.11.2005

### INNHERREDSVEIEN 11, FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING FRA BUTIKK TIL SERVERINGSSTED

Byggested: **INNHERREDSVEIEN 11** Gnr.: 410 Bnr.: 154  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Grimstad og Tønsager AS**  
Tiltakshaver: **Tres Bjørg Irene Mandal**  
Tiltaksart: **§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**  
Bygningstype: **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 04.11.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0134/00 og FBR IT 2977/05.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

*Lisbeth G. Aspås*  
Lisbeth Glørstad Aspås  
konst. bygningssjef

*Knut Skaanes*  
Knut Skaanes  
saksbehandler

Kopi:  
Tres Bjørg Irene Mandal, Dalen Hageby 2, 7044 TRONDHEIM

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

A/S Jernbeton Trondhjem,  
h e r.

1811/61.

Ad: Ihneredsveien 11-19.

Inspeksjon er foretatt.

Innflyttingstillatelse meddeles herved for leilighetene 1  
oppgang 3.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 4. februar 1963.

For bygningssjefen:

I. Maalø

\_\_\_\_\_  
K. Bekken

# Innherredsveien 15

Nabolaget Møllenberg/Bispehaugen - vurdert av 126 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Solsiden	2 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.1 km	
Lademoen stasjon	6 min
Linje R60, R70	
0.5 km	
Trondheim S	12 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1 km	
St. Olavs gate	19 min
Linje 9	
1.5 km	
Trondheim Værnes	27 min
1.5 km	

## Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	6 min
245 elever, 15 klasser	
0.4 km	
Trondheim International School (1-10 ...)	12 min
225 elever, 12 klasser	
0.9 km	
Lilleby skole (1-7 kl.)	15 min
211 elever, 15 klasser	
1.3 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	20 min
290 elever, 17 klasser	
1.5 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	11 min
476 elever, 31 klasser	
0.8 km	
Thora Storm videregående skole	14 min
1100 elever	
1.2 km	
Bybroen videregående skole	14 min
210 elever	
1.2 km	



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100

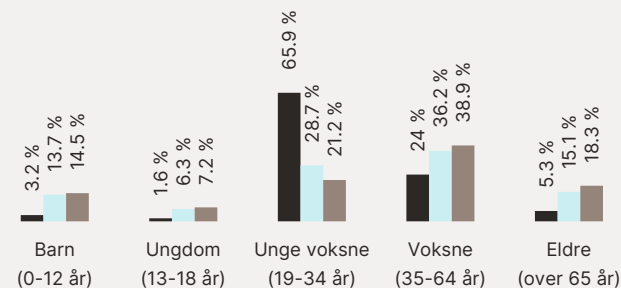


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 76/100



Naboskapet  
Høflige 53/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllenberg/Bispehaugen	1 092	818
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Nedre Elvehavn barnehage (1-6 år)	4 min
29 barn	
0.3 km	
Lademoen barnehage (0-5 år)	6 min
50 barn	
0.5 km	
Weidemansveien barnehage (0-5 år)	7 min
27 barn	
0.5 km	


## Dagligvare


Rema 1000 Møllenberg	1 min
PostNord	0.1 km
Coop Extra Rosenborg	2 min

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 89/100

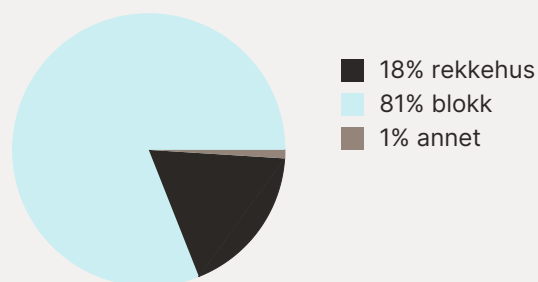
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 79/100

 Shoppingutvalg  
Bra 73/100

## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Buranbanen                | 6 min  |
| Fotball   | 0.5 km  |
|  Bispehaugen skole -gymsal | 7 min  |
| Aktivitetshall  | 0.5 km  |
|  3T-Solsiden               | 3 min  |
|  Feel24 Buran              | 5 min  |

## Boligmasse







«Det er kort avstand til alt du trenger i Trondheim. Festningen, Solsiden, Bakklandet o.l er rett utenfor døren. Livlig område, hvor du aldri føler deg alene.»

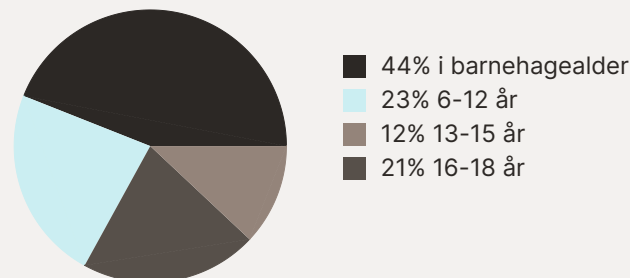
Sitat fra en lokalkjent



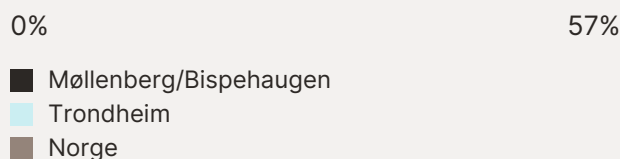
## Varer/Tjenester

- |  |   |
|--|---|
|  Solsiden Kjøpesenter | 3 min  |
|  Apotek 1 Solsiden    | 1 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	85%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

