

Velkommen til

Lademoens Kirkealle 5, 7067 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lademoens Kirkealle 5
7067 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-	**BRA/BRA-i**	62 / 47 m²
Omkostninger	kr	66 160,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 556 160,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	113 479,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 669 639,-	**Byggeår**	1939
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 350,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Alan Shaswar
Eiendomsmegler

+47 902 82 766
alan.shaswar@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lademoens Kirkealle 5, 7067 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 411, Bnr. 201, Snr. 3, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 603 479,-
Prisantydning	kr	2 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	113 479,-
Omkostninger	kr	66 160,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 556 160,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 669 639,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 682 939,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 65 070,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 66 160,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
1 490,- i juli 2025.
Kommunale avgifter betales månedlig.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 350,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter: 800,-
Avdrag: 420,-
TV: 376,-
Bredbånd: 173,-
Drift: 1.581,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 5 429 600,- pr 31-12-2024

Renter og avdrag
Lån i DNB, rente 8,45% - siste avdrag i 2038.

Forretningsfører
TRIO
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 47 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 62 m²
TBA: 2 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Parkeringsplass følger ikke med leiligheten.

Soneparkering etter gjeldende regler.

Sameiets eiendom
Gnr. 411, Bnr. 201, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 11 533 m². Eiet tomt.

Byggeår
1939 ifølge takstmann.

Innhold
Rom 2 etasje: Entré/gang, Toalettrom, bad, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer 2 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4 og 2 samt 1 bod på loft på ca. 9 m².

Standard
Entré/gang:

Laminat på gulv, malt betong og mat strie på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har sikringsskap og porttelefon.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med flis på gulv, malt mur/betong på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger og malt betong på innvendig tak. Badet er innredet med dusjkabinett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Naturlig avtrekk.

Stue:
Laminat på gulv, malt panel og malte slette overflater på vegger og malt betong på innvendig tak. Videre har rommet vedovn og utgang til balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom:
Laminat på gulv, malte slette overflater på vegger og malt betong på innvendig tak. Videre har rommet skap.

Balkong:

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet på Lademoen i et populært boligområde med kort vei til sentrum. I tillegg kort vei til alt fra dagligvare, apotek, treningssenter, restauranter og cafèer.

Lademoen er en rolig bydel beliggende om lag 2 km nordøst for Trondheim sentrum. Kanskje mest kjent er Lamoparken med sitt yrende folkeliv på sommeren. I tillegg er det kort vei til badeplasser på Ringvoll og Lade samt flotte turmuligheter på Ladestien.

Både Handelshøyskolen BI og Dronning Maud ligger i gangavstand fra leiligheten. Videre kan du nå NTNU Gløshaugen og St.Olavs Hospital på 10 minutter med sykkel. Forøvrig er det gode bussforbindelser til NTNU Dragvoll.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen: Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller + loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med pusset/fasade. Taket har saltaksform og er tekket med skiferstein. Vinduer med 2-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 29.06.1938.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
G - RØD

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Leiligheten ligger over et etasjeplan med betongdekker, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
Sentrumsformål - Framtidig

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0588 Innherredsveien, Anders Buens gate, Lademoen Kirkealle´og Thomas von Westens gate (26.3.1960)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20190002 Planprogram fornying Innherredsveien:
Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.

Gaten skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø. Fornying av gater i kollektivbuen er et tverretatlig samarbeidsprosjekt: Gateprosjektet ble startet opp i april 2018 i henhold til vedtatt mandat i Miljøpakkens kontaktutvalg. Gateprosjektet omfatter fornying av Elgeseter gate, Kongens gate, Olav Tryggvassons gate i tillegg til Innherredsveien. Det er lagt opp til nær samordning mellom de enkelte gateprosjektene og mellom gateprosjektene og tilgrensende prosjekter bla. Gatebruksplanarbeidet, Framtidsbilder, Metrobussprosjektet. Varsel om planoppstart og høring av planprogram legges fram samtidig for Olav Tryggvasons gate, Innherredsveien og Kongens gate.

- r20240030 Mellomveien 3 og 5:
Hensikten med planen er å etablere nye og større lokaler for Voldsminde barnehage, sammen med et nærmiljøanlegg. Området rundt barnehagen skal ombygges for å gi bedre utearealer for barn, økt trygghet og kriminalitetsforebygging i området.

Bygget har antikvarisk verdi klasse C.

Eiendommen ligger innenfor en hensynssone i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger Innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Planen og bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 747 761,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 991 045,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Odd Magne Viken Rendum

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 3804
Dato: 09.03.1976
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 20 / 995

Sameieavtale
Dagboknr.: 3804
Dato: 09.03.1976
IKKE INNLØSNINGSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og ingen endringer/avvik er registrert.

Areal fra eksterne boder på 15 kvm som leiligheten disponerer er inkludert i BRA.

Ildsted ikke er godkjent for fyring.

Sameiets økonomiske status for 2024:
Driftsinntekter: 1 931 600,-
Driftskostnader: -1 212 225,-
Driftsresultat: 719 375,-
Årsresultat: 257 748,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 490,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.150,-
Fotograf kr. 3.350,-
Tilstandsrapport kr. 9.200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca. kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.750,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 7.150,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 03-09-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Innvendig > Pipe og ildsted

TG2:
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkong
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Lovlighet:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Spekk i fliser på golv

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nytt dusjkabinett og
servantskap.

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Under styrtregn i august 2022 kom det vann i kjellerne i Sameiets
oppganger i Lademoen Kirkeallè.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Fremtid forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Sameiets forsikring i Fremtind ble benyttet. Styret sitter med dokumentasjon.
Luftavfuktere ble satt i kjellerene som nød/strakstiltak.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Ildstedet er ikke godkjent for fyring.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Miljøgate er under bygging.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Trondheim Murservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring og etterisolasjon av fasader i 2011.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 03.09.2025
- energiattest
- egenerklæring datert 21.08.2025
- kommunale avgifter
- basiskart
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- reguleringsplaner
- kulturminnekart
- byggegodkjente tegninger
- vedtekter
- årsregnskap og balanse for 2024
- protokoll
- seksjonering

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
E-post: alan.shaswar@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














TRUILLA 418


ASKO
Automatic
BOSCH

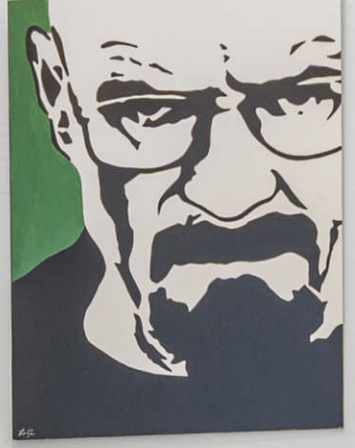





















Papp og papir
Plastemballasje
VH 45041
ZZ 13906

LADEMOENS KIRKEALLE 5

Nabolaget Voldsminde/Lademoen kirke - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Anders Buens gate	Linje 2, 54, 106	3 min / 0.3 km
Lilleby stasjon	Linje R60, R70	5 min / 0.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min / 1.9 km
Dronningens gate 62	Linje 9	7 min / 2.8 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.)	216 elever, 17 klasser	6 min / 0.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.)	269 elever, 15 klasser	14 min / 1.2 km
Lade skole (1-10 kl.)	663 elever, 36 klasser	15 min / 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	16 min / 1.3 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	90 elever, 3 klasser	21 min / 1.8 km
Bybroen videregående skole	210 elever	7 min / 2.6 km
Thora Storm videregående skole	1100 elever	7 min / 2.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

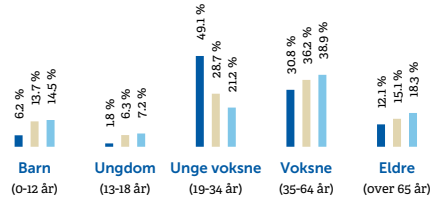
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 54/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Voldsminde/Lademoen kirke	1 000	718
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år)	44 barn	3 min / 0.3 km
Lademoen barnehage (0-5 år)	48 barn	8 min / 0.6 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år)	41 barn	8 min / 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal	Søndagsåpent	2 min / 0.2 km
Bunnpris Buran	Post i butikk	6 min / 0.5 km

FINN 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

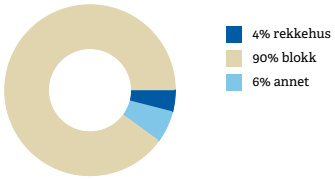
GATEPARKERING

Lett 75/100

SPORT

Jarlebanen - kgb	Fotball	6 min / 0.4 km
Lilleby skole	Aktivitetshall, ballspill	6 min / 0.5 km
Feel24 Buran		6 min
3T-Solsiden		10 min

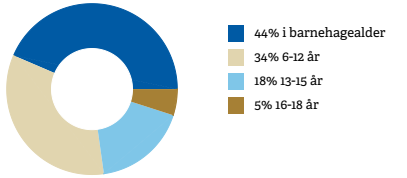
BOLIGMASSE



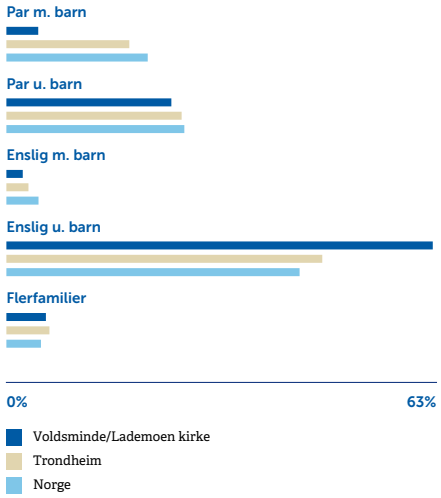
VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	13 min
Apotek 1 Solsiden	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



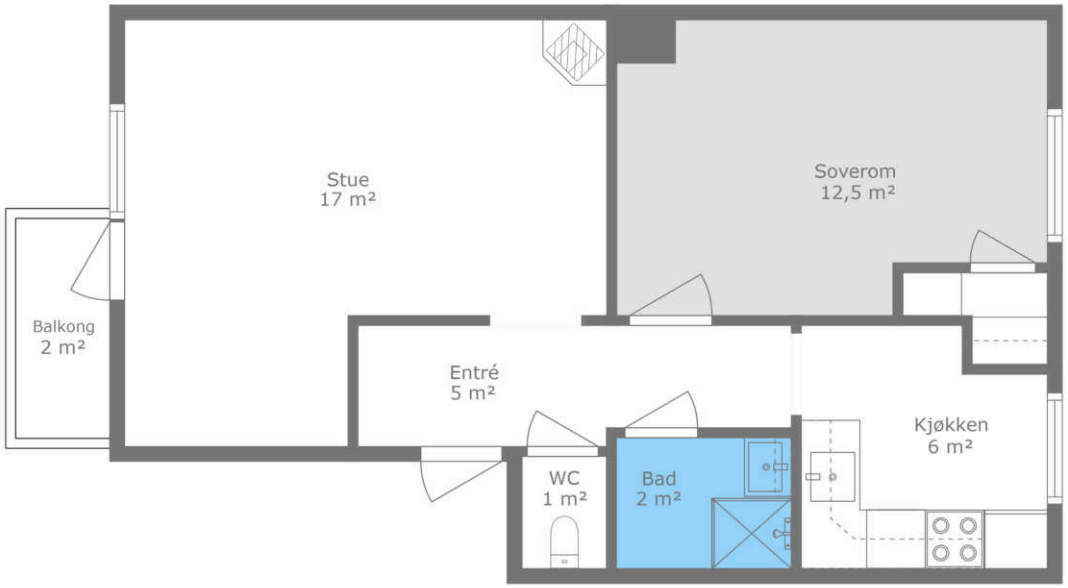
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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 2025



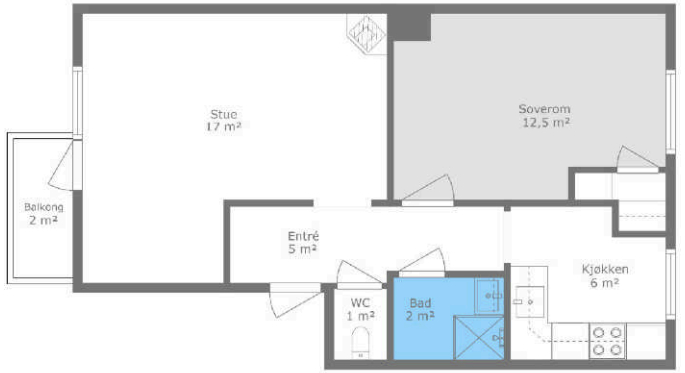
OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lademoens Kirkealle 5 , 7067 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 411, bnr. 201, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 47 m²



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 03.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1453 **Referansenummer:** KO3749

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik **Vår ref:**

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Lademoens Kirkealle 5 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken, toalettrom og bad framstår i bruksmessig stand. Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid, så vær obs dette. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller + loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med pusset/mfasade. Taket har saltaksform og er tekket med skiferstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv, flis på vegger og malt betong på innvendig tak. Badet er innredet med dusjkabinett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, malt mur/betong på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Natrulig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

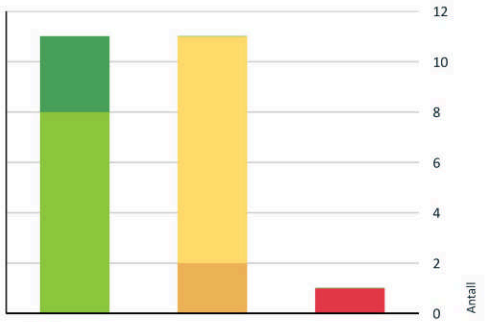
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

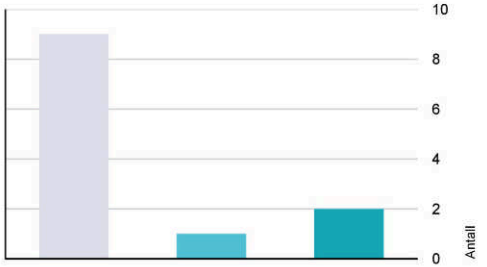
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Lademoens Kirkealle 5 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av vinduenes gjennomgående høye alder, spesielt med tanke på lukkemekanismer, tetthet i pakninger og at glassene har usikker eller begrenset restlevetid (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å avdekke visuelt, da det i stor grad avhenger av lysforhold (helst direkte sollys). Det nevnes også at det på befaringsdagen ble påvist at dørhåndtak på balkongdør va defekt, men dette er i følge eier utbedret.

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass ofte kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene er vurdert å være i grei stand, sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, og forebygge slitasje, er regelmessig vedlikehold nødvendig. Det anses ikke å være behov for ytterligere tiltak så lenge glassene ikke er punktert.

Bygningsdelen (både vinduer og balkongdører) hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt i vedtekter. Ev. innvendig vedlikehold er vanligvis beboers ansvar. Ev. spørsmål om fremtidige tiltak, må da rettes til borettslaget/sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

Det opplyses om at det er påført en del slitasje med hakk/småskader på karmer/dørblader, men dette er kun av kosmetisk betydning. Døren kan med fordel utbedres med ny overflatebehandling.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkong

Balkong med betongdekke hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål og pussede plater. Tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.

Overflater generelt preges også av noe aldrings-/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Når det gjelder rekkverk og generelt utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører dette til under sameiets/borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til sameiet/borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon/radonmåling uansett ikke er relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret. Vedovn plassert på stue av eldre beskaffenhet, men ukjent alder. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. Pipeløp hører normalt til under sameiets/borettslagets ansvar og det er ikke kjent om det er utført tiltak på røykløpet etter byggeåret. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må sameiet/borettslaget eller det lokale feiervesenet kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Eier opplyser om at feiervesenet har ilagt fyringsforbud på vedovn slik den står.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Malte karmer med profilerte malte dørblad av eldre beskaffenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble påvist at enkelte dører tar i karm/terskel og kan være noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at innredningen ble skiftet i 2016. Våtrommets overflater med membran/tettesjikt er av ukjent alder, men holder eldre beskaffenhet. Selv om det ikke påvises utilsiktet fukt/lekkasjer eller andre alvorlig avvik, må en likevel legge til grunn renovering av rommet inne rimelig tid. Det anbefales da å fortsatt benytte lukket dusjkabinett i påvente av en fremtidig renovering.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt betong på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist hull våt sone etter tidligere innfestinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hullene er fuget. En bør av til sjekke hullene og ev vedlikeholde med ny silikon ved behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist at flere fliser har sprekk.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Så fremt til at tettesjiktet er intakt, skal avvike normalt kunne utbedres ved å ta opp sprukne fliser og lime ned nye på nytt og etterfuge.

For kostnadsestimatet legges til grunn oppretting og nye flis på gulvet (ikke en totalrenovering av våtrommet). Det anføres at dette er et eldre våtrom (fra byggeåret), hvor vil det da være mest rasjonelt samtidig å foreta full renovering av våtrommet som da også gjerne omfatter rør- og elektrisk opplegg, selv om disse installasjonene normalt kan ha vesentlig lengre bruks-/levetid en selve tettesjiktet.

Det kan også være mulig å etablere nytt tettesjikt og nye flis på eksiterende flis, men det anbefales ikke på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Lademoens Kirkealle 5 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må også presiseres at dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

I påvente av en fremtidig oppgradering/renovering av våtrommet, anses det som fult ut forsvarlig å fortsatt dusje i lukket kabinett. Det anbefales da regelmessig kontroll og rengjøring av sluket for å sikre at det til enhver tid god avrenning i sluket.

Generelt bør eldre soilsluk utskiftet i sammenheng med oppgradering/modernisering av bad. Før større oppgraderinger av baderom iverksettes, må man alltid undersøke med sameiet/borettslaget om det foreligger spesielle kriterier/føringer i forbindelse med utskifting/endring av installasjoner. Mange sameier/borettslag bekoster slukskifte eller har støtteordninger for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble påvist slitasje/svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk.
Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via hull i dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes må borettslaget/sameiet kontaktes. Borettslaget/sameiet kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere elektriske vifter til eksisterende kanalsystemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble påvist en del slitasje/sår på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk.
Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket utbedres eller bygningsdelen skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, malt mur/betong på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Natrulig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør i soil. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det er opplyst at sameiet/borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger (rørfornying) på felles avløpsrør i 2018.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 120 liter plassert i kjøkkenskrog. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen og i felles trappegang. Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2024 av autorisert firma hvor påpekte avvik ble utbedret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget ble kontrollert, men ble ikke fremvist på befaringsdagen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

Lademoens Kirkealle 5 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Nei





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

Det opplyses om at dette ikke var tilstede på befaringsdagen, men er nå etablert i følge eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

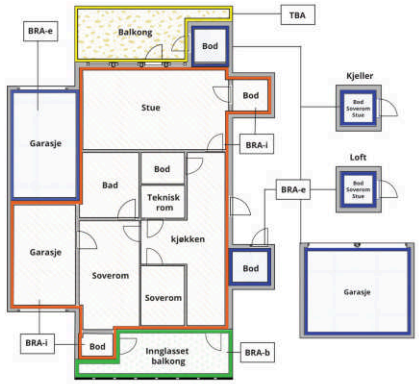
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Lademoens Kirkealle 5 , 7067 TRONDHEIM
Gnr 411 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	47			47	2
Fellesareal		15		15	
SUM	**47**	**15**			**2**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		
Fellesareal		Bod på loft, 2 boder i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4 og 2 samt 1 bod på loft på ca. 9 m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Odd Magne Viken Rendum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	411	201		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lademoens Kirkealle 5

Hjemmelshaver
Rendum Odd Magne Viken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 310 000	2016	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.08.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	148	Nei
Egenerklæringsskjema	22.08.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

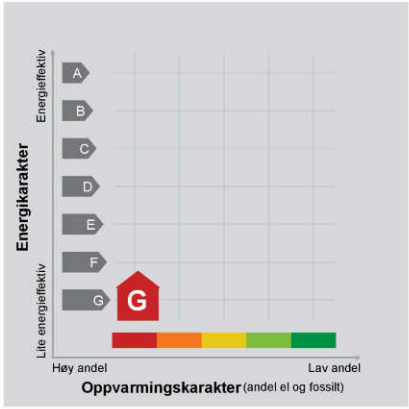
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Lademoens Kirkealle 5
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182765953
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-158811
Dato	22.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Odd Magne Viken Rendum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lademoens Kirkealle 5
7067 Trondheim

5001-411/201/0/3

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Spekk i fliser på golv

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nytt dusjkabinett og servantskap.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Under styrtregn i august 2022 kom det vann i kjellerne i Sameiets oppganger i Lademoen Kirkeallè.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fremtid forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Sameiets forsikring i Fremtind ble benyttet. Styret sitter med dokumentasjon. Luftavfuktere ble satt i kjellerene som nød/strakstiltak.

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Olimb

   Beskrivelse av arbeidet: Hele sameiet gjennomførte rørfornying i 2017 /2018.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Ildstedet er ikke godkjent for fyring.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Miljøgate er under bygging.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Trondheim Murservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring og etterisolasjon av fasader i 2011.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **15.08.2025**

ORDRENR: 8689804

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	411	**Bnr:**	201	**Fnr:**	0	**Snr:**	3
Adresse:	Lademoens Kirkealle 5, 7067 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 490,- i juli 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

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

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.
Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

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

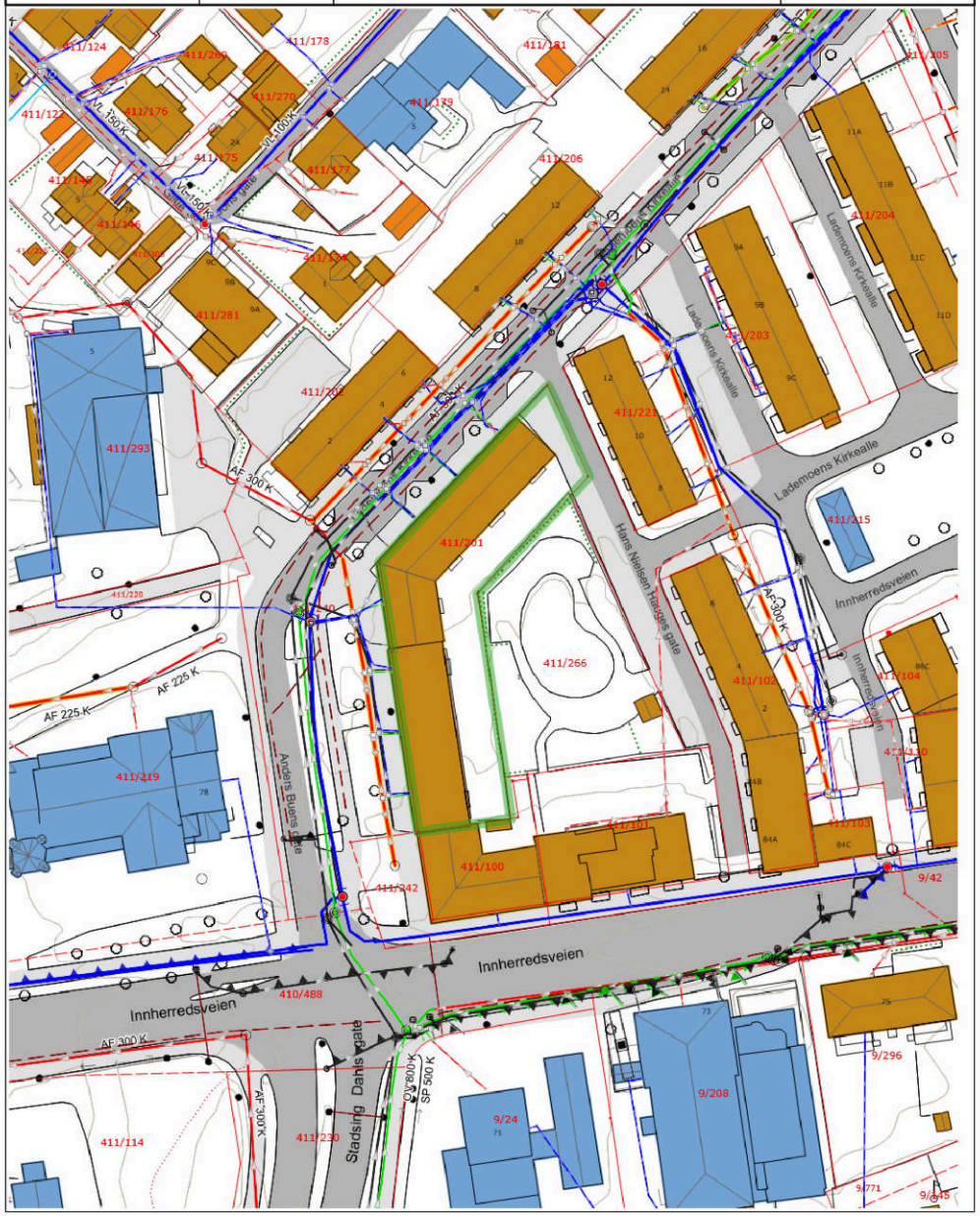
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Lademoens Kirkealle 5 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

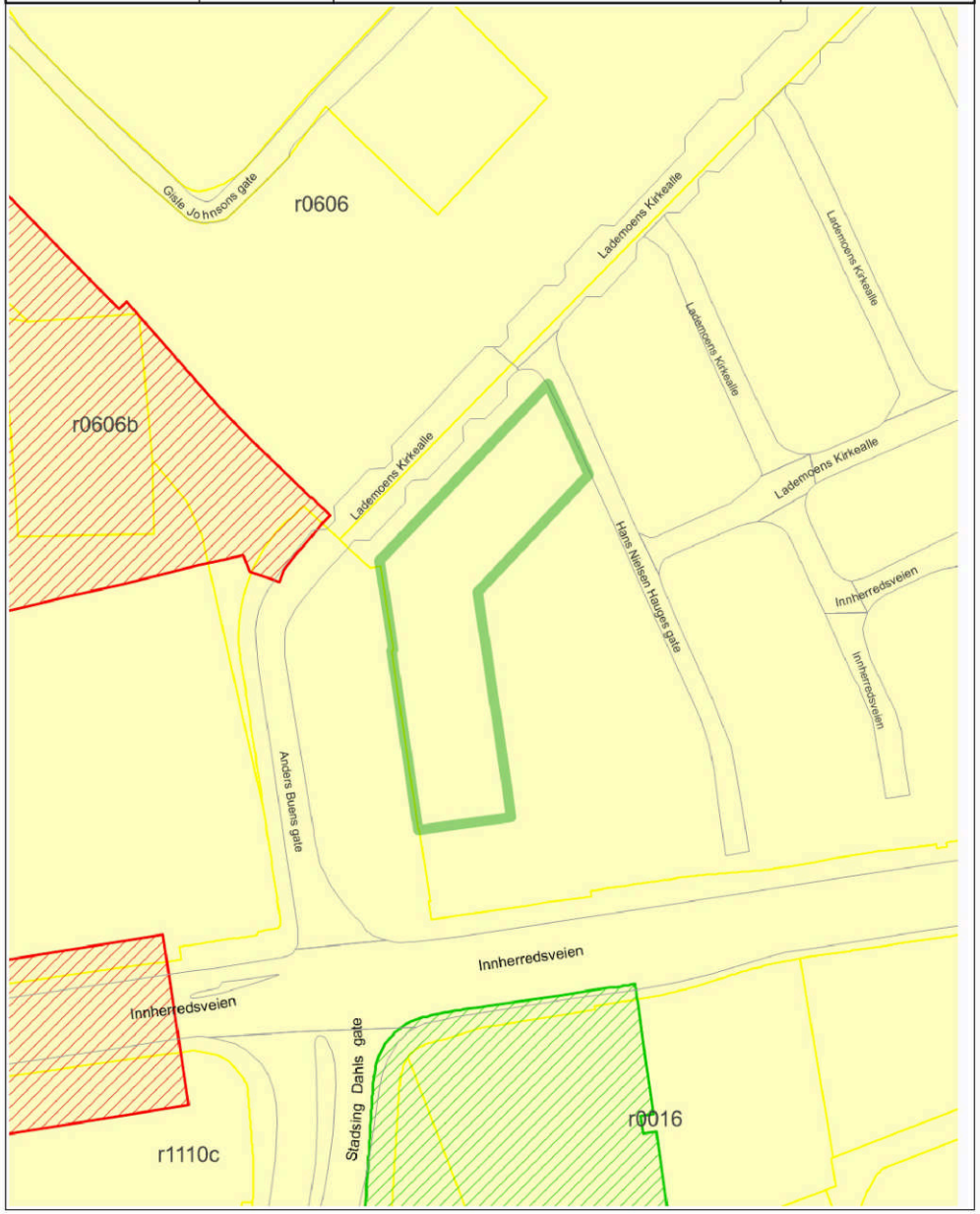
Innmålt tre	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrensepunkt	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Skiltportal	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Takoverbygg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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Lademoens Kirkealle 5 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

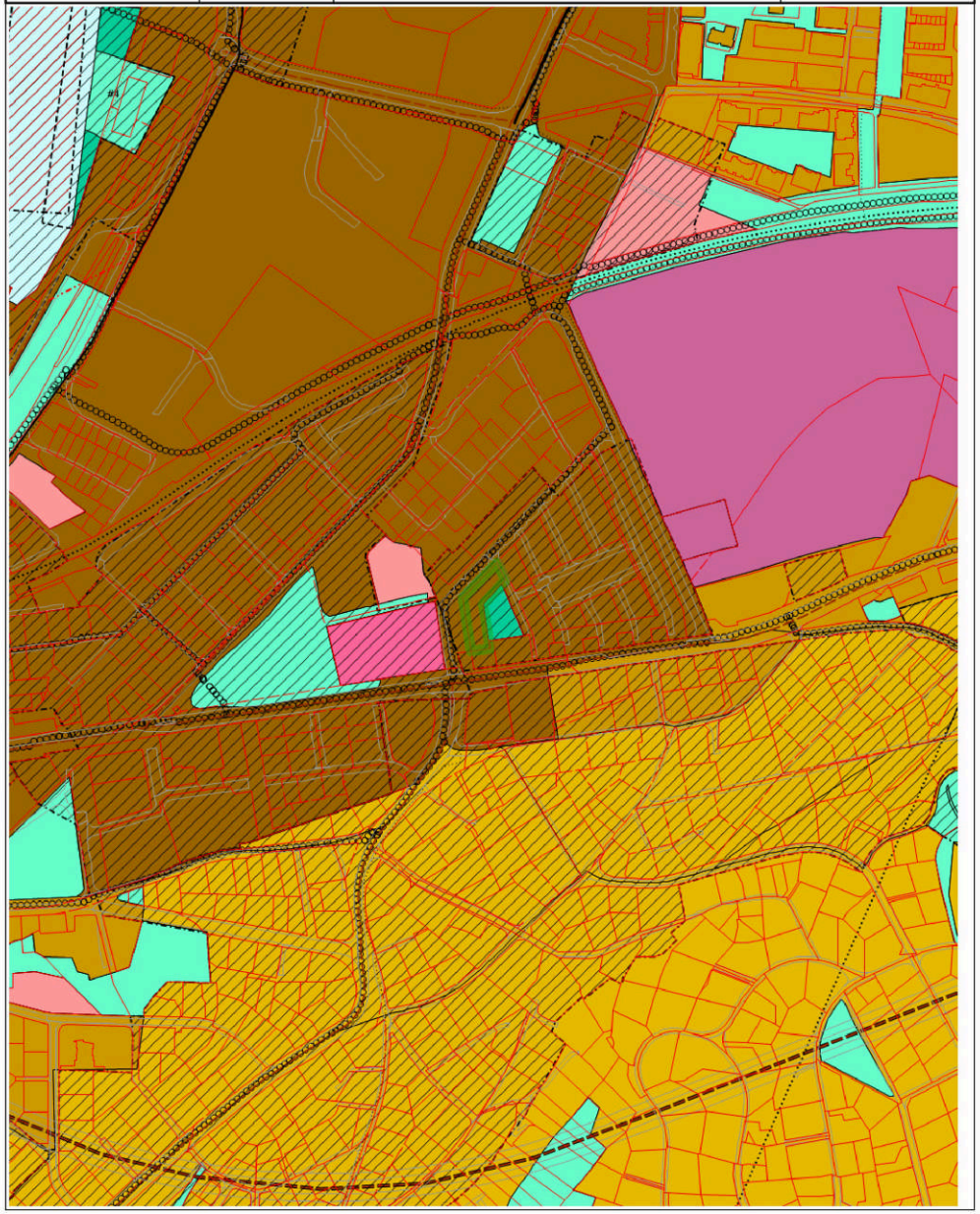
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde forslag

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Lademoens Kirkealle 5 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

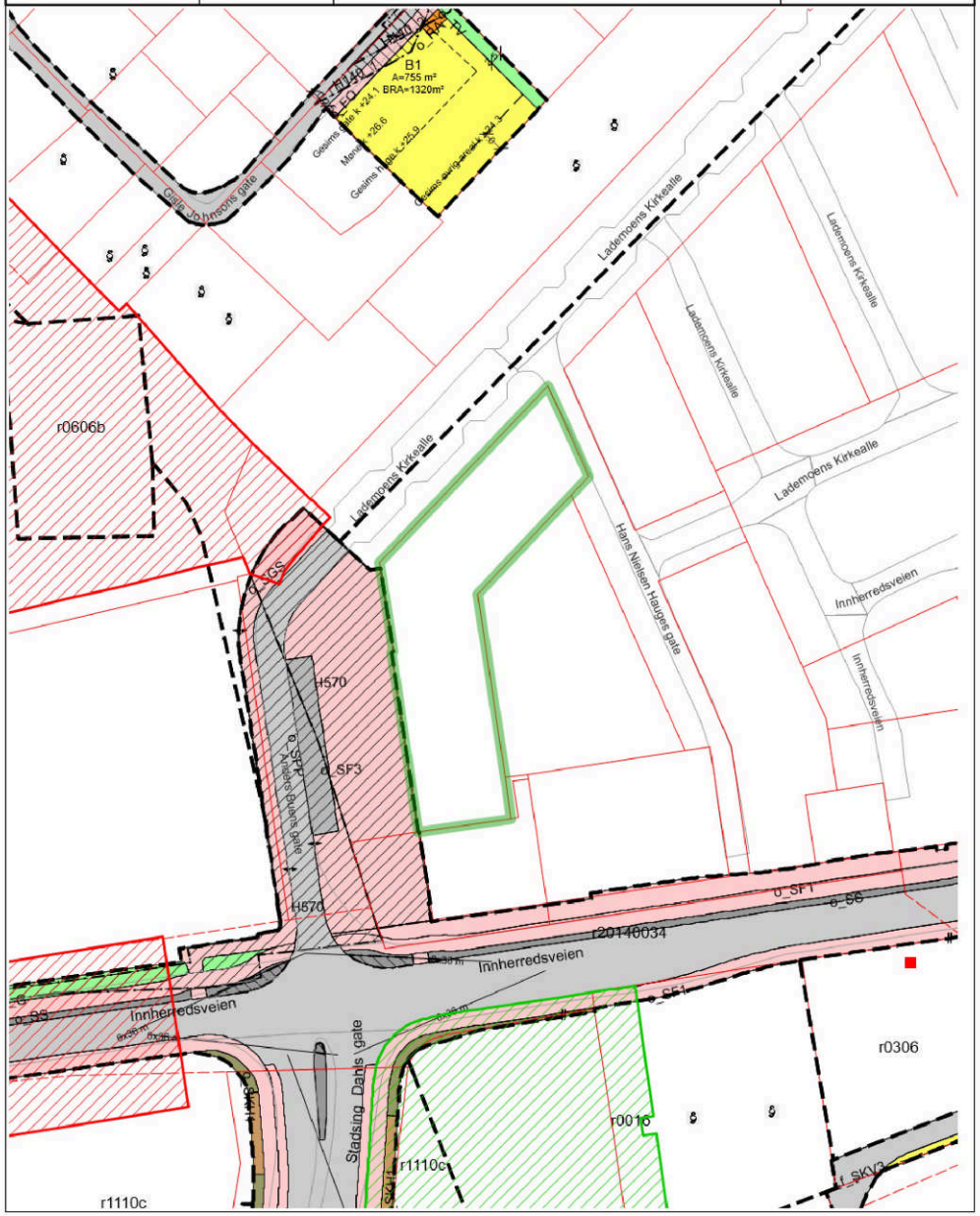
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - tunnel
- Fjernveg tunnel
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Lademoens Kirkealle 5 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt	RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt	Avslag dispensasjon
RpFormålGrense	RpAngittHensynGrense	RpGrense
RpSikringGrense	Stengning av avkjørsel	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje	RpRegulertHøyde
Bevaring kulturmiljø	Frisikt	Boligbebyggelse
Renovasjonsanlegg	Kjøreveg	Fortau
Gang-/sykkelveg	Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelveg/-felt
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal	Kollektivholdeplass
Parkeringsplasser	Grønnstruktur	Turveg

Trondheim

Kulturminnekartet

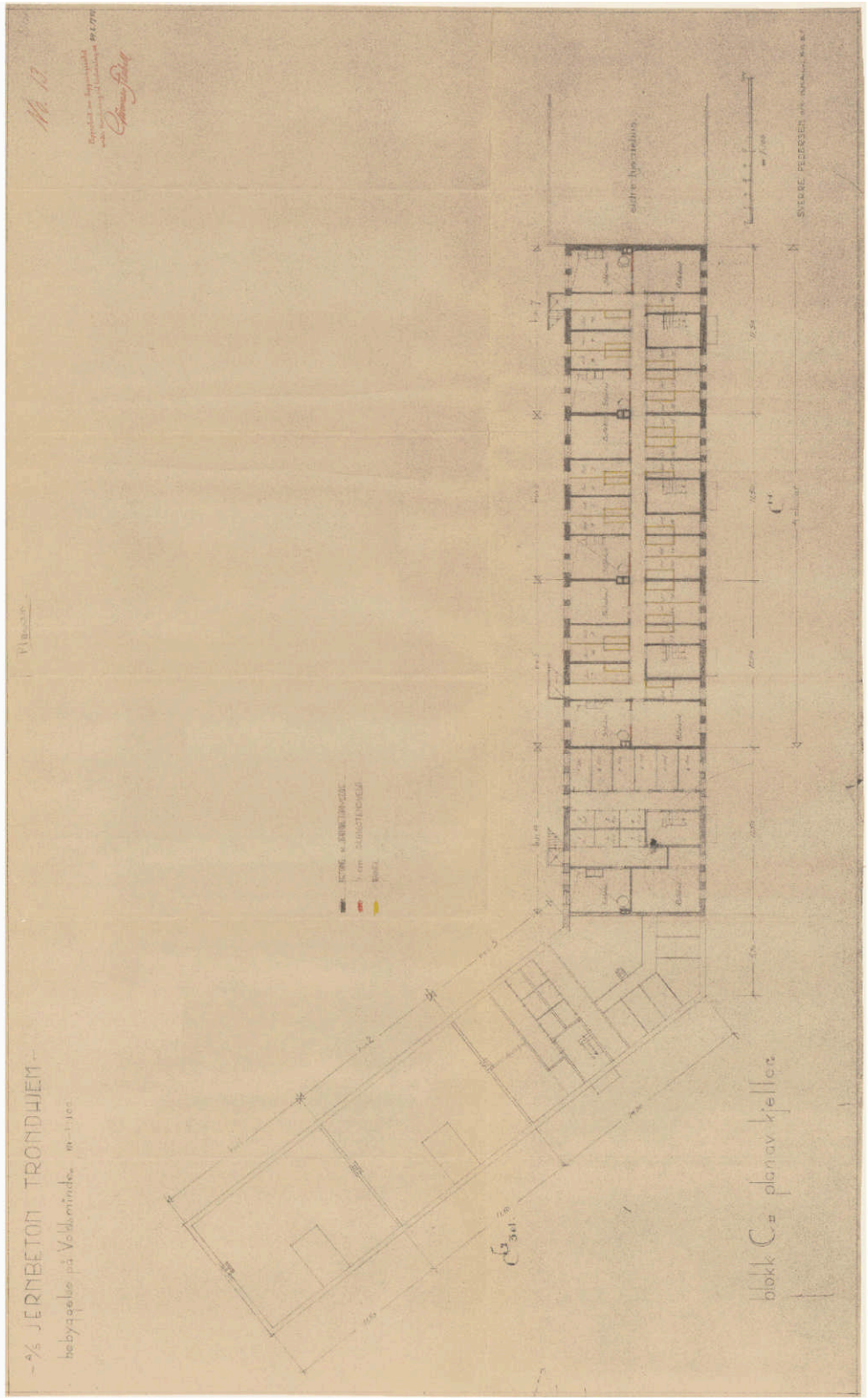
Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Lademoens Kirkealle 5 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

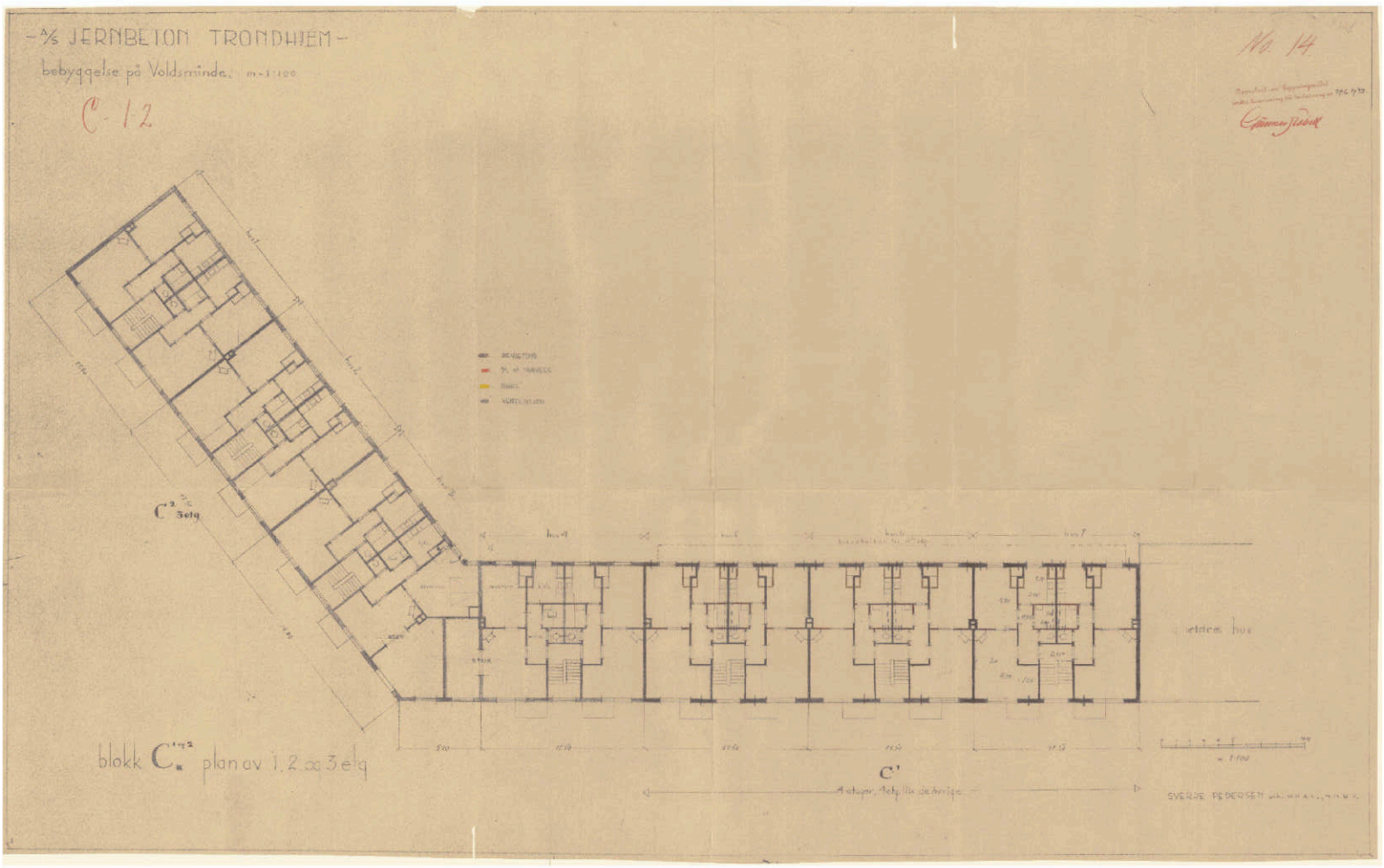
Målestokk 1:1000

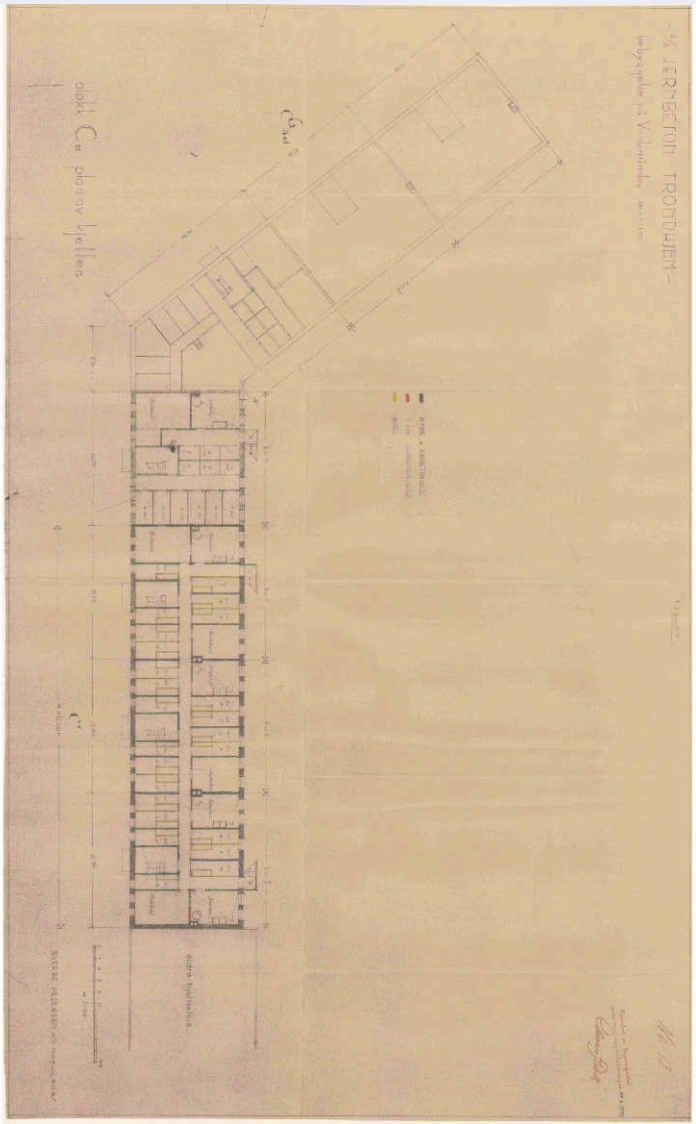


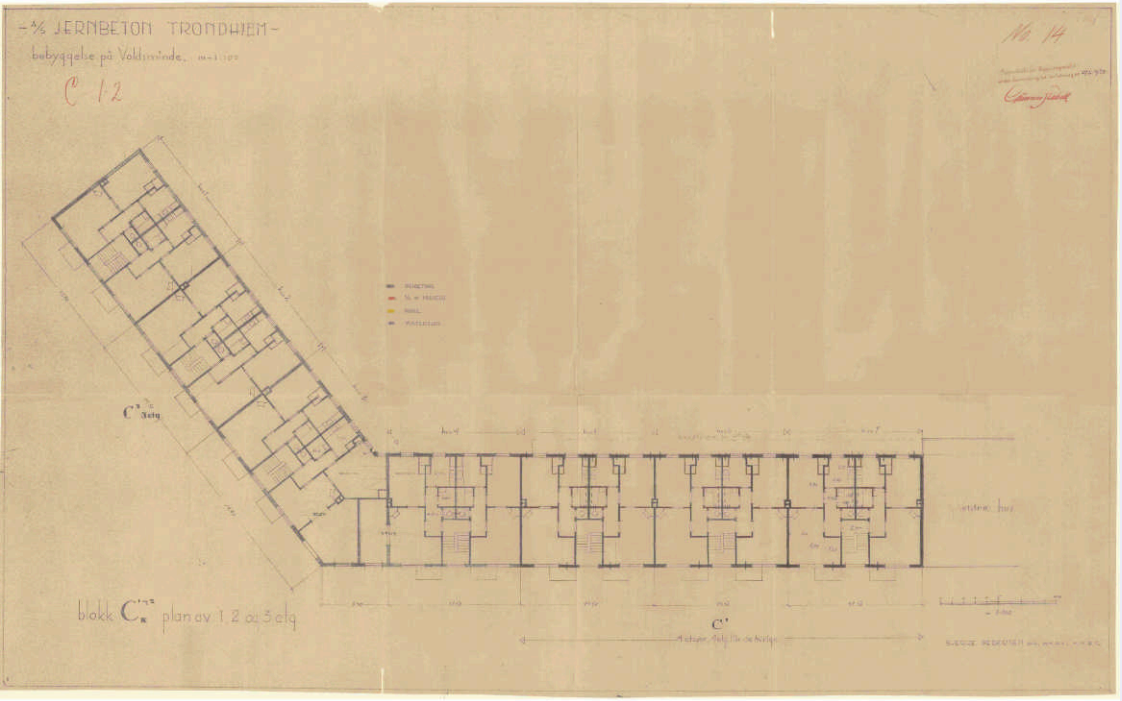
Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .




-A/s JERNBETON TRONDHJEM-
bebyggelse på Voldsminde
C-12
No. 14
blokk C 3 etg
blokk C plan av 1, 2 og 3 etg
C'
4 etasjer 4 etg. lik de øvrige
SVERRE PEDERSEN


-A/s JERNBETON TRONDHJEM-
bebyggelse på Voldsminde
blokk C plan av kjellers
C'
C 3 etg



VEDTEKTER
FOR SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLÈ 1

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
8. februar 2024 i medhold av
lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Lademoen Kirkeallè 1, og har organisasjonsnummer 875 566 342. Sameiets gårds- og bruksnummer er 401/211 i Trondheim Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.03.1976.

Sameiet består av 48 boligseksjoner, *også omtalt som bruksenheter*.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til hver enkelt eierseksjons andel av det totale areal for bygget, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele eller deler av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. 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.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordeling av felleskostnader mellom de enkelte seksjoner fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av årsmøtet for å dekke 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. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten kan også omfatte andre forhold.

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 andre, fjerde og femte ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag eller bærende veggkonstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier skal ikke gjøre inngrep i bærende konstruksjoner som kan innebære en negative effekt på konstruksjonens bæreevne. Seksjonseier skal heller ikke gjøre inngrep i brannskiller som vil redusere brannskillets brannmotstand.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 felles installasjoner. 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

TR CB

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. 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. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtekter for Sameiet Lademoen Kirkeallè 1 – vedtatt i ekstraordinært årsmøte 08.02.2024

TR CB

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.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha tre medlemmer og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal godkjenne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 1

FORETAKSNR. 875 566 342

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 1

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN	1	7 114 916	7 377 122
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 114 916**	**7 377 122**
OMLØPSMIDLER			
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		60 781	48 379
FEILBELASTNINGER		4 694	
RESTANSER FELLESUTGIFTER		37 050	38 070
BANK	2	609 527	398 856
SUM OMLØPSMIDLER	6	**712 052**	**485 305**
SUM EIENDELER		**7 826 968**	**7 862 427**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-2 275 741	-2 017 993
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-2 275 741**	**-2 017 993**
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB	3	-5 429 600	-5 691 806
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-5 429 600**	**-5 691 806**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-2 643	-2 858
FORSKUDDSBET. FELLESKOSTNADER		-69 767	-97 600
PÅLØPTE RENTER		-36 717	-39 670
AVSETNING REVISJONSHONORAR		-12 500	-12 500
SUM KORTSIKTIG GJELD	6	**-121 627**	**-152 628**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-7 826 968**	**-7 862 427**

RESULTAT

SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 1

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
INNTEKTER			
FELLESKOSTNADER		1 929 600	1 820 160
EIERSKIFTEGEBYR		2 000	6 000
SUM INNTEKTER		**1 931 600**	**1 826 160**
UTGIFTER			
STYREHONORAR	5	-108 000	-90 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-15 228	-12 690
CONTAINERTØMMING		-8 594	-8 599
STRØM		-42 570	-31 666
VAKTMESTER TJENESTER		-188 265	-179 713
SECURITAS AS (NØKKELOPPBEVARING)		-596	-13 274
VEDLIKEHOLD	4	-13 665	-121 363
REVISJONSHONORAR	5	-12 000	-11 875
REGNSKAPSHONORAR		-55 235	-53 010
KABEL-TV		-325 747	-307 027
FORSIKRING		-169 943	-133 260
MØTER OG TILSTELNINGER		-3 667	-4 980
DIVERSE GEBYRER		-3 409	-2 270
DIVERSE KOSTNADER		-3 100	-2 900
AVSKRIVNING (avdrag lån)		-262 206	-572 452
SUM UTGIFTER		**-1 212 225**	**-1 545 079**
DRIFTSRESULTAT		**719 375**	**281 081**
FINANSPOSTER			
RENTEUTGIFTER		-461 626	-459 779
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-461 626**	**-459 779**
ÅRETS RESULTAT		**257 748**	**-178 698**

SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 1

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - EIENDOM MED GRUNN

REHABILITERING AV FASADER 2011 - 2012	4 482 667
REHABILITERING AV TAK 2015	1 940 905
RØRFORNYING 2018	3 863 318
AKK. AVSKRIVNING (avdrag lån)	-2 909 768
AVSKRIVNING I ÅR (avdrag lån)	-262 206
SUM EIENDOM MED GRUNN 31.12.2024	**7 114 916**

NOTE 2 - BANKINNSKUDD

INNESTÅENDE BANK	609 527
SUM BANK	**609 527**

NOTE 3 - LÅN

LÅN I DNB TATT OPP I 2012 TIL REHABILITERING AV FASADE KR. 3.700.000,-
LÅNT OPP TIL REHABILITERING AV TAK I 2015 KR. 2.065.000,-
LÅNT OPP TIL RØRFORNYING I 2018 KR. 2.800.000,-

RENTE 6,00% FLYTENDE

SALDO 01.01.2024	5 691 806
BETALT AVDRAG I 2024	-262 206
SALDO PR. 31.12.2024	**5 429 600**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

GRAVERT SKILT	-630
LÅS OG SYSTEMNØKLER	-11 225
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG	-1 810
SUM	**-13 665**

NOTE 5 - OPPLYSNING OM LØNN ETC.

STYREHONORAR ER UTBETALT MED KR. 108 000,-
REVISJONSHONORAR ER KOSTNADSFØRT MED KR. 12 000,-.

NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**332 677**
ÅRETS RESULTAT	257 748	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**257 748**
DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2024		**590 425**

DEN ENKELTE SEKSJONSEIER BLIR LIGNET FOR SIN FORHOLDSMESSIGE ANDEL AV SAMEIETS FORMUE, GJELD, RENTEINNTEKTER OG RENTEUTGIFTER.

Årsmøteprotokoll2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Eriksen, Erik Tomin Storbæk (17.10.1997), signert 14.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Datava, Zane (14.01.1982), signert 18.07.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Sameiet Lademoens Kirkeallé 1
Lademoens Kirkealle 1, 7067 Trondheim
Organisasjonsnummer: 875566342

Protokoll fra ordinært sameiemøte (årsmøte) 2025

26. mai 2025 kl 19.00 - klokkeslett
Sted: Ladejarlen Kafé. Innherredsveien 52

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Erik Tommin blir valgt som møteleder

1.2 Valg av referent
Egil Utgård Snøva blir valgt som referent

1.3 Valg av sameier til å underskrive protokoll sammen med møteleder
Zane Datava blir valgt til å underskrive protokollen

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Antall møtende (seksjoner) med stemmerett 12 stk
Antall fullmakter 2 stk
Totalt 14 stemmer tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling til møtet
Årsmøtet godkjenner innkallingen

1.6 Godkjenning av saksliste
Årsmøtet godkjenner sakslisten

2. Godkjenning av styrets årsberetning

Godkjent av årsmøtet
Styret i sameiet har omfordelt boder i Anders Buens gate 19. Skiltet boder.
Fått fullført elektronisk adgangsløsning
Fått satt inn postkasser så alle oppgangene har nå identiske postkasser
Behandlet og formidlet diverse forsikringsaker

3. Godkjenning av årsregnskapet 2024

Årsmøtet godkjenner budsjettet

4. Budsjett 2024

4.1 Godkjenning av årsregnskapet



Årsmøte godkjenner budsjettet
Differansen på budsjettet fra regnskapet der vi ender med høyere “overskudd” enn forventet er på grunn av mindre ekstra innbetalinger på lån enn tiltenkt.

4.2 Styregodtgjørelse
115 776,- NOK
Følger samme sats som før og følger en fast andel av fellesutgiftene som vedtatt tidligere.
Årsmøtet godkjenner styregodtgjørelsen.

5. Vannmålere

Informasjon om evt investering i vannmålere i oppgangen. Beløpet kommer antagelig rundt 52 000,- NOK totalt og skal kostes av sameiet. Målet for dette er å få lavere kommunalavgifter for vann og avløp for hver enkelt seksjon. Styret vil anskaffe anbud på oppdraget fra flere tilbydere før arbeidet blir igangsatt.

7. Valg av styre

Følgende styre ble valgt av årsmøtet
Erik Tommin Eriksen, styreleder (LK1)
Lars Haandegaard, styremedlem (LK1)
Egil Utgård Snøva styremedlem (LK5)
Christian Broholt, styremedlem (AB19)
Tuva Lengard Berthelsen, varamedlem (AB19)

Signering av årsmøteprotokoll

Erik Eriksen Tomin
Møteleder

Zane Datava
Protokollunderskriver

Dokumentet er signert digitalt av:
- Eriksen, Erik Tomin Storbæk (17.10.1997), 14.07.2025
- Datava, Zane (14.01.1982), 18.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Eriksen, Erik Tomin Storbæk (17.10.1997), 14.07.2025
- Datava, Zane (14.01.1982), 18.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

Byskriveren i Trondheim
7000 TRONDHEIM.



Som hjemmelsinnehaver begjærer vi følgende oppstykking av

Lademoen Kirkealle 1 - Trondheim.

Lademoen Kirkealle 1 selges som ideelle eierandeler tilknyttet disposisjonsrett til bruk av leiligheter med tilhørende ytre rom. Ved dette er etablert et sameie og formålet med vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne og sikre eiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art. Sameierne hefter innbyrdes etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter. Sameierne har gitt avkall på eventuell forkjøpsrett og rett til å kreve sameiet oppløst, som det etter loven måtte ha i forhold til de øvrige sameiere.

S E K S J O N S F O R D E L I N G

Sek.nr.	Leil.nr.	Etg. nr.	Opp-gang	Ant. brutto m2	Kjeller-boder	Lofts-boder	Fordeling av ideelle andeler
1	001	1	5	47,0	1A + 1B	1C	20/1005
2	002	1	5	47,0	2A + 2B	2C	20/1005
3	003	2	5	47,0	3A + 3B	3C	20/1005
4	004	2	5	47,0	4A + 4B	4C	20/1005
5	005	3	5	47,0	5A + 5B	5C	20/1005
6	006	3	5	47,0	6A + 6B	6C	20/1005
7	007	1	3	47,0	7A + 7B	7C	20/1005
8	008	1	3	47,0	8A + 8B	8C	20/1005
9	009	2	3	47,0	9A + 9B	9C	20/1005
10	010	2	3	47,0	10A+10B	10C	20/1005
11	011	3	3	47,0	11A+11B	11C	20/1005
12	012	3	3	47,0	12A+12B	12C	20/1005
13	013	1	1	47,0	13A+13B	13C	20/1005
14	014	1	1	47,0	14A+14B	14C	20/1005
15	015	2	1	47,0	15A+15B	15C	20/1005
16	016	2	1	71,2	16A+16B	16C	30/1005
17	017	3	1	47,0	17A+17B	17C	20/1005
18	018	3	1	71,2	18A+18B	18C	30/1005

- 2 -

Sek.nr.	Leil.nr.	Etg. nr.	Opp-gang	Ant. brutto	Kjeller-boder	Lofts-boder	Fordeling av ideelle andeler
19	019	1	13	60,7	19A+19B	19C	25/1005
20	020	1	13	47,0	20A+20B	20C	20/1005
21	021	2	13	60,7	21A+21B	21C	25/1005
22	022	2	13	47,0	22A+22B	22C	20/1005
23	023	3	13	60,7	23A+23B	23C	25/1005
24	024	3	13	47,0	24A+24B	24C	20/1005
25	025	1	15	47,0	25A	25C	20/1005
26	026	1	15	47,0	26A	26C	20/1005
27	027	2	15	47,0	27A	27C	20/1005
28	028	2	15	47,0	28A	28B	20/1005
29	029	3	15	47,0	29A	29B	20/1005
30	030	3	15	47,0	30A	30C	20/1005
31	031	4	15	47,0	31A	31C	20/1005
32	032	4	15	47,0	32A	32C	20/1005
33	033	1	17	47,0	33A	33C	20/1005
34	034	1	17	47,0	34A	34C	20/1005
35	035	2	17	47,0	35A	35C	20/1005
36	036	2	17	47,0	36A	36C	20/1005
37	037	3	17	47,0	37A	37C	20/1005
38	038	3	17	47,0	38A	38C	20/1005
39	039	4	17	47,0	39A	39C	20/1005
40	040	4	17	47,0	40A	40C	20/1005
41	041	1	19	47,0	41A	41C	20/1005
42	042	1	19	47,0	42A	42C	20/1005
43	043	2	19	47,0	43A	43C	20/1005
44	044	2	19	47,0	44A	44C	20/1005
45	045	3	19	47,0	45A	45C	20/1005
46	046	3	19	47,0	46A	46C	20/1005
47	047	4	19	47,0	47A	47C	20/1005
48	048	4	19	47,0	48A	48C	20/1005

Lademoen Kirkealle 1 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som er sammenknyttet med disposisjonsrett til bestemte leilighter i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler i henhold til hver enkelt eierseksjons andel av det totale areal for bygget. Disse brøkdeler kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett over vedkommende leilighet og bestemte kjellerboder samt 1 loftsbod.

- 3 -

Disponible rom disponeres felles etter sameierstyrets bestemmelser til enhver tid.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Trondheim, den 3.3.76.

Per Johan Larssen/sign. Herbert Helgesen/sign. Herman Frost/sign.
Borghild Helgesen/sign.

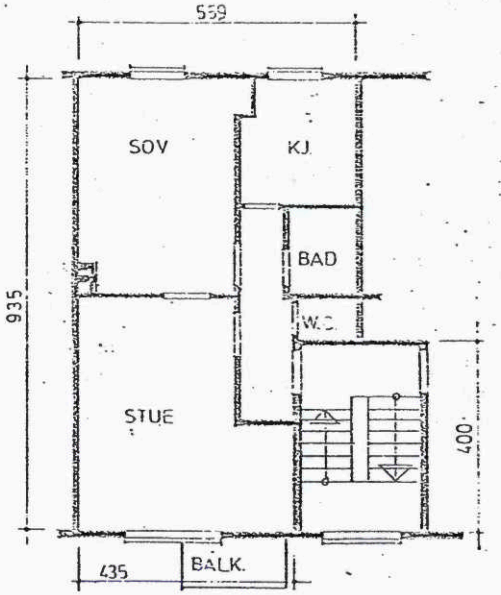
Vi bekrefter herved at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær og at

Per Nylander/sign.
St.aut. e.megler

Per Johan Larssen, f. 30.07.18-41983
Herbert Helgesen, f. 10.07.18-41346
Herman Frost, f. 08.12.15-34720
Borghild Helgesen, f. 09.04.04-43255

Riktig gjengivelse bekreftes
St.aut. e.megler

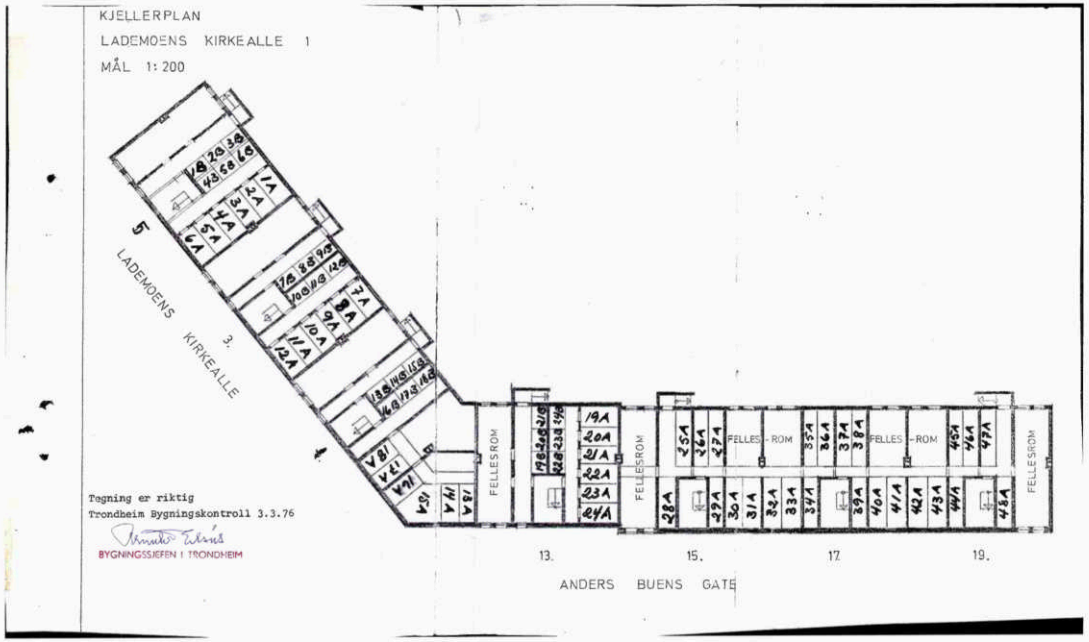
LADEMOENS KIRKEALLE 1.
OPPGANG : 5
ETASJE : 2.
VENSTRE
AREAL = 47.0 m²
SEKSJON NR. 3
LEILIGHET NR. 003
MÅL 1:100



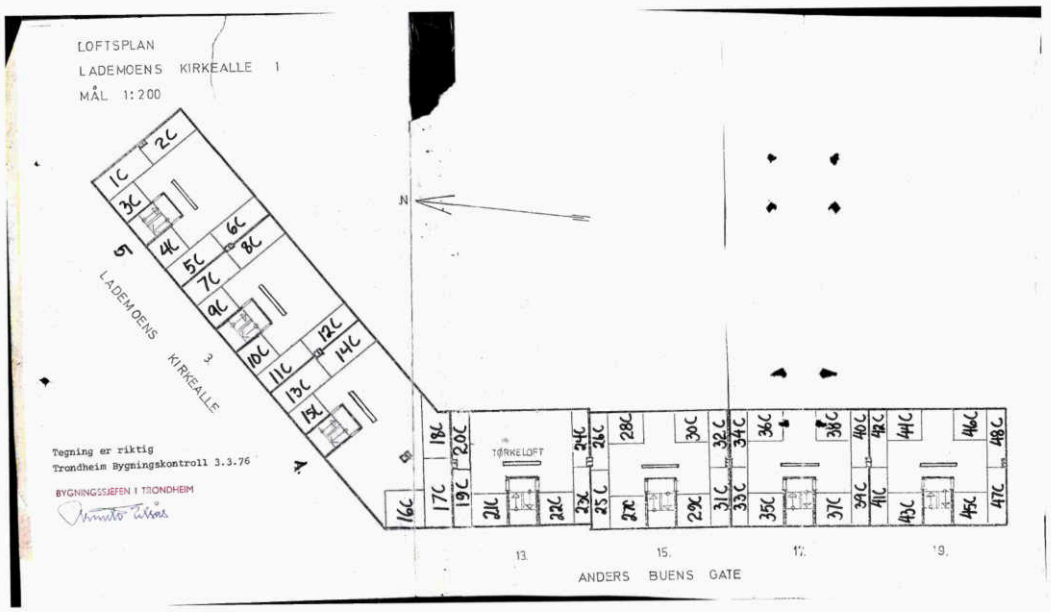
Tegning er riktig
Trondheim Bygningskontroll 3.3.76

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3804/107
Uthentet 2024-05-21 10:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3804/107
Uthentet 2024-05-21 10:20



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250254 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Lademoens Kirkealle 5, 7067 Trondheim.
Gnr. 411, Bnr. 201, Snr. 3, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35250254
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2025

EiendomsMegler 1

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no