



Velkommen til  
Lademoens Kirkealle 16, 7067 Trondheim

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Lademoens Kirkealle 16  
7067 Trondheim

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 068 590,-
Andel fellesgjeld	kr	110 094,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 178 684,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 500,-

BRA/BRA-i	52 / 47 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1936
Etasje	1 av 4

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



**Islam Gerikhanov**  
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 462 15 058  
islam.gerikhanov@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Lademoens Kirkealle 16, 7067 Trondheim

## Registerbetegnelse

Gnr. 411, Bnr. 206, Snr. 26, Trondheim kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 100 094,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	110 094,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 068 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 178 684,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 189 184,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-  
Tinglysing pantedokument kr 545,-  
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-  
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 78 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**

Kr 1 506,- i mars 2025. Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer i året. 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.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 2 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renter kr 750,-

Avdrag kr 400,-

TV kr 329,- (ikke bredbånd)

Drift kr 1 021,-

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 3 963 400,- pr 31-12-2024

**Renter og avdrag**

DNB

Rente: 8% flytende

Siste avdrag 2038

**Forretningsfører**

Trio Eiendomsservice

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.

## **Areal**

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

Meglernes kommentar til areal: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggegodkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune, følgende endringer er registrert: Opprinnelig kjøkken er omgjort til et soverom, og kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Størrelsen på det nye soverommet er mindre en forskriftenes anbefalinger med henblikk på møbleringsmuligheter. I tillegg er bad og wc slått sammen til et rom/bad.

Konferer megler.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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**

2

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

## **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**

1 av 4

**Parkering**

Sameiet disponerer 12 parkeringsplasser. Det ble i 2022 montert infrastruktur for elbillading for alle 12 plassene. På 6 av plassene er det montert ladestasjon, som eies av sameiet. P-plassene er ikke knyttet opp mot leilighetsnummer. Alle må derfor søke om parkering, og får tildelt plass når det er ledig. Kjøper plikter å sette seg inn i sameiets regler før bruk av ladepunkt.

Parkeringsplass uten ladepunkt er på kr. 300 per måned.

Parkeringsplass med ladepunkt er på kr. 500 per måned, pluss strøm (abonnement til sameiets leverandør)

Alternativt er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

**Sameiets eiendom**

Gnr. 411, Bnr. 206, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 1 921 m<sup>2</sup>.

**Byggeår**

1936 ifølge takstmann.

**Innhold**

1.etasje:

Entre, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

Bruksareal leilighet (BRA-i) 47 m<sup>2</sup>

(BRA-e) 5 m<sup>2</sup> (Gjelder bod i kjeller)

## **Standard**

Beskrivelsen nedenfor er gitt av takstmann:

Entre:

Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Bad/vaskerom:

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil, gulvmontert klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, garnityr, høy skap for vaskemaskin og varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

Stue:

Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Kjøkken:

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og framstår med laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights.

Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter.

Soverom 1:

Laminat på gulv, malte vegger og malt himling

Soverom 2:

Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

Innredning: Garderobeskap

Det gjøres oppmerksom på at soverom 2 er for lite iht forskriftens krav om volum, se også takstmannens og meglers kommentar under punkt areal.

## **Beliggenhet**

Sentral beliggenhet på Lademoen. Leiligheten ligger i et av Trondheims mest populære boligområder, med kort vei til sentrum. Det er kort vei til alt fra dagligvare, klesbutikker, apotek, treningssenter, en rekke restauranter og caféer.

Lademoen er en rolig bydel beliggende om lag 2 km nordøst for Trondheim sentrum. Området er kjent for sine etablerte borettslag og sameier, beliggende med idylliske grøntarealer mellom blokkene. Mest kjent er kanskje 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, HHIT og St.Olavs Hospital på 10 minutter med sykkel. Forøvrig er det gode bussforbindelser til NTNU Dragvoll.

Ladestien/Korsvika, yndet rekreasjonsområde med tilrettelagte grusveier og populære badeplasser i gangavstand fra leiligheten.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

### **Byggemåte**

Beskrivelsen nedenfor er gitt av takstmann:

Bygningen: Blokk oppført i 1939 og på 3 etasjer over kjeller +loft. Konstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendige fasader har malt/pusset overflater. Taket er et saltak og tekket med profilerte metallplater. Vinduer av 2-lags glass

### **Hvitevarer og tilbehør**

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Integrerte hvitevarer overdras i sin nåværende tilstand uten ytterligere garantier.

Kommoder og hyller følger ikke med.

### **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 bygningsfagkyndig 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 brukslitasje 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 05.10.1938.

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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 søkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

**Oppvarming**

Elektrisk.

**Energimerking**

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

**Internett- og tv-leverandør**

Sameiet har en kollektiv TV-avtale, bredbånd er ikke inkludert.

**Adgang til utleie**

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

**Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til bevaring kulturmiljø, sentrumsformål-nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:

- r0606 «Thomas V. Westens gate - Lademoen Kirkealle´ - Anders Buens gate - Mellomveien (12.6.1961)». Vedtatt 12.06.1961.

Vi gjør oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det gjelder plan:

- r20240030 med plannavn "Mellomveien 3 og5"

Boligen har høy antikvarisk verdi klasse c, og ligger i hensynssone i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 utnyttning 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.

### **Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 899 443,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 597 771,-.

## 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

### Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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](http://www.em1.no/personvern)

**Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**

Emma Galguften.

### **Heftelser og servitutter**

Sameieavtale

Dagboknr.: 3806

Dato: 09.03.1976

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Dagboknr.: 1028476

Dato: 21.09.2023

Rettighetshaver allmennheten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering

Dagboknr.: 3806

Dato: 09.03.1976

SNR: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1 / 36

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**

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Sameiet Lademoen kirkealle 8 - 18 - Resultatregnskap 2023

Sum driftsinntekter - kr 1 183 639

Sum driftskostnader - kr -707 338

DRIFTSRESULTAT- kr 476 301

ÅRSRESULTAT - kr 170 687

Iht. vedtekter er kjøper pliktig til å undertegne alle nødvendige dokumenter knyttet til loftet - både når det gjelder byggesaken og reseksjonering inkl. seksjonsbegjæring når denne kan tinglyses. Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er tillat med dyrehold i sameiet.

Sameiet har gjort en rekke oppgraderinger og renoveringer i bygningen:

-Etterisolert og puss av murvegger

-Rehabilitering av balkonger

-Utskiftning av gavlvegg mot sør i blokk 12-18.

-Maling av vegger og gulv i oppganger

-Utskiftning av låser i alle dører

-Utskiftning av postkasser

-Nytt callinganlegg

-Maling av vinduer i trappeoppganger og utvendig der vinduer ikke er skiftet

-Montert infrastruktur for elbillading

### **Meglers vederlag**

Prosentprovisjon med 1,66 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).

Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Kent Volden i Obron Midt AS den 28-04-2025.

Takstmann kommentar til areal: Det er ikke utført bygningsmessige endringer, men rom-løsninger er endret fra byggemeldte tegninger. Nevner har at kjøkkenet flyttet og er omdisponert til soverom.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)

#### **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig > Vinduer

#### **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Innvendig > Overflater

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk

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

Beskrivelsen er gitt av takstmann.

### **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 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

### **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 bygningssakkyndiges 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 mangelsansvar kan 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 avtalt 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**

- Tilstandsrapport datert 30.04.2025
- Selgers egenerklæring datert 09.04.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2023
- Innkalling generalforsamling 2023
- Protokoll 2024
- Godkjente tegninger datert 05.10.38
- Reguleringsbestemmelser
- Aktsomhetskart
- Situasjonkart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

### **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**

Islam Gerikhanov

Salgsleder/Eiendomsmegler

Telefon: 462 15 058

E-post: islam.gerikhanov@em1.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Heimdal

Org.nr. 936159419

Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** 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, krokhangte 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.









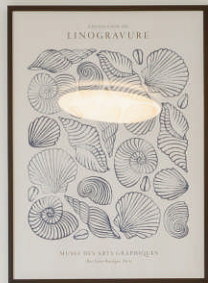
























FLEURS ÉPANOUIES












# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Lademoens Kirkealle 16 , 7067 TRONDHEIM  
 TRONDHEIM kommune  
 # gnr. 411, bnr. 206, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 18847-1533

Referansenummer: IP2567

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS

Vår ref:



Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no

901 49 900



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.

## 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 fuktøk.

## 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 byggeeregler

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, annek, naust og så 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 eksemplarframstilling 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### 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 tjenestetyper.

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

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerommet ble oppgradert/renovert i 2019 og framstår i god stand. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokk oppført i 3 etasjer over kjeller +loft. Konstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendige fasader har malt/pusset overflater. Taket er et saltak og teknet med profilerte metallplater. Vinduer av 2-lags glass

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Lamiant på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### BAD-VASKEROM (3.5 m2):

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil, gulvmontert klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, garnityr, høy skap for vaskemaskin og varmtvannsbereider, opplegg til vaskemaskin og rørskap. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og framstår med laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Kjøkkeninnredning i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskeum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere  
Rør i rør vannfordeling.  
120 ltr. varmtvannstank

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

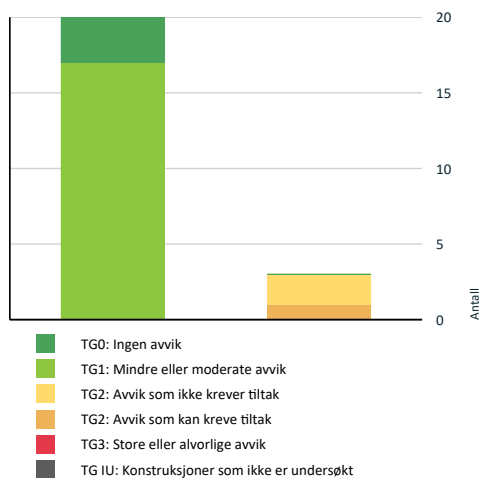
#### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke utført bygningsmessige endringer, men rom-løsninger er endret fra byggemeldte tegninger. Nevner har at kjøkkenet flyttet og er omdisponert til soverom

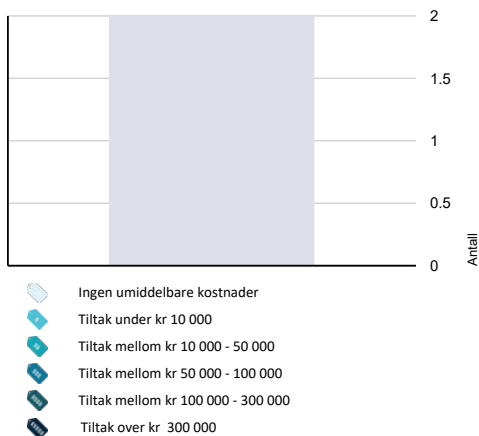
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

#### TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLOGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1939

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Leilighet

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Hele leil m/bad kjøkken opppgr/renovert
------	---------------	---

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer m/ fastkarm og åpningsvinduer av 2-lags glass.

**Årstall:** 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Generelt noe slitte overflater. Det ble ikke observert punkterte glass, men dette kan være vanskelig å se, da det avhenger av lysforholdene (helst direkte sollys).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Det nevnes at utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører under sameiets. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til styre i sameiet.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Laminat på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe knirk i gulv på begge soverom samt i entre

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket/avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens. Det er ikke nødvendig med tiltak, men for å vurdere ev. tiltak, og må det nærmere undersøkelser til, bl.a. for kunne kartlegge årsaken.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Enkel nivellering ble utført på deler av gulvet og ingen vesentlige avvik registrert. Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i trekonstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter og som da betraktes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

### TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon. Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune..

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeåret, hvor pipevanger er innkledd bak kjøkkeninnredningen. Ildsted er ikke etablert. Det tillegges at etter tilsyn fra brann og feievesen 10.03.2025, så ble eier pålagt å etablere inspeksjonsluke bak innledning. Forholdet er utbedret og godkjent.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, med formpresset dørblad i fabrikkmalt utførelse.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Entredør

Brannklassifisert entredør i malt utførelse.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Baderommet ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2019. Rør- og el-installasjoner ble utført av autoriserte firma. Øvrige arbeider ble utført av tidligere eier som selv er fagmann. Dokumentasjon ikke er fremlagt, men iflg tidligere rapp finnes dokumentasjon.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling med downlights.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet har fall til sluk, hvor gulvet har liten nedsenk i dusjsone.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor membran /mansjett er synlig og tilsluttet sluk med bruk av klemming.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil, gulvmontert klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører, termostatstyrt blandebatteri, garnityr, høy skap for vaskemaskin og varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom. I tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renovert/oppgradert i 2019 , hvor også innredningen ble skiftet. Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Innredning i laminert utførelse med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskeukem med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over komfyrtopp som føres via kullfilter.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Der er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger. Normalt så tillates det ikke å etablere mekanisk avtrekk til felles luftesjakter eller føring til yttervegg.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist på badet med utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet.

## TG 1 Avløpsrør

Det er plast avløp. Det tillegges at det kun er synlige avløpsrør i leiligheten er besiktiget. Det er ikke kjent om sameiet har utført tiltak/oppgraderinger (rørfornyng) på felles avløpsrør i senere tid.

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (ev. avvik er beskrevet under de respektive poster). Øvrig ventilering er naturlig via veggventiler mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon etablert i sammenheng med renovering av yttervegger/fasader. Øvrig ventilering er naturlig via ventiler, spalteventiler i vinduer og åpningsvinduer

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

## TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad.

## TG 1 Varmtvannstank

80 ltr varmtvannstank er montert i skap på badet

Årstall: 2019 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringskapet ble påvist i entre med automatsikringer med vippebrytere.

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)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er utført vesentlige oppgraderinger av el-anlegget1 i forbindelse med modernisering av leiligheten i 2019.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen arbeider er utført i selgers bo-tid**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Tilleggsarbeid i forbindelse med renovering av leiligheten med bad og kjøkken i 2019. Samsvarserklæringer kan iflg selger fremlegges av selger, men ikke framvis på befaringsdagen**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ### Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  12. 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**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

At det ikke er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget eller deler av el-anlegget, betyr nødvendigvis ikke at det er noe galt med el-anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter har som har kompetanse og myndighet for å kunne gjennomføre fullstendig teknisk kontroll av elektriske anlegg og utstede dokumentasjon/samsvarserklæringer.



## 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Lokale røykvarslere er montert i himling i enter og i himling stue/kjøkken. 6 kg brannslukningsapparat påvist på kjøkken.

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

# 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

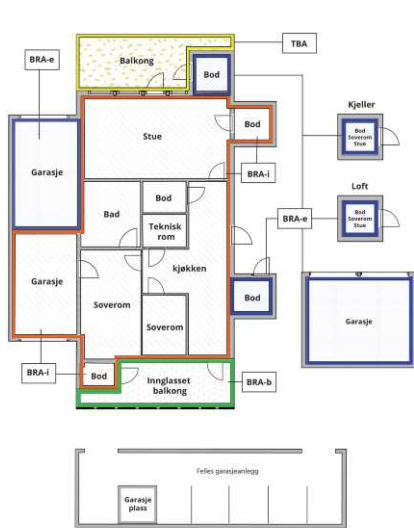
## Hva er måleverdig areal?

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.

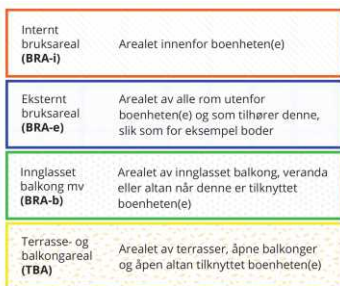
## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjelegg 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 bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling ved å se på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	47	5		52	
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Det er ikke utført bygningsmessige endringer, men rom-løsninger er endret fra byggemeldte tegninger. Nevner har at kjøkkenet flyttet og er omdisponert til soverom

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	47	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Kent Volden Emma Galguften	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	411	206		26	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lademoens Kirkealle 16

#### Hjemmelshaver

Galguften Emma

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 730 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.04.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	25.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Brann og feievesenet	17.03.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.04.2025	
2	30.04.2025	
3	05.05.2025	

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.

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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.

Skadegjørerere: 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.



# 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

Emma Galguften

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Lademoens Kirkealle 16

## 7067 Trondheim

5001-411/206/0/26



## Våtrom, tak og fasade

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

• **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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** I følge forrige eier: T. Rødsten VVS , Tryg Elektro alt av elektrisk. Ulf Peter Jimmy Johansson v/ JFP Eiendom AS (forrige eier og faglært som maler og gulvlegger)

**Beskrivelse av arbeidet:** Total oppussing av bad: nye rør, membran og elektrisk: T. Rødsten VVS har gjort alle rør Tryg Elektro har gjort alt av elektrisk Ulf Peter Jimmy Johansson har smurt membran og avrettet og vært ansvarlig for resten av arbeidet

---

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran  
Nytt Stålsluk ble satt inn for brannskille fra kjeller

---

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

Har vært observert sølvkre på bad (ca 10 stk spredt over tid siden innflytting aug 2020)  
Ingen skjeggkre.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Har gått over av seg selv etter støvsuging, påskrudde varmekabler og fokus på å ha det tørt på gulvet etter dusj. Har ikke vært observert i løpet av 2025.

---

## 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?:** 2019

**Firmanavn:** T. Rødsten

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 2

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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**

Pipe var innkledd bak kjøkken i perioden 2019-2025. Pipen har imidlertid ikke vært i bruk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Ulf Peter Jimmy Johansson v/ JFP Eiendom AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøkken er bygget ut fra pipe, og inspeksjonsluke er montert så man kan se hele pipen ved inspeksjon. Løsningen er godkjent av Trondheim Brannvesen og pipen er godkjent for bruk.

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?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Tryg Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** I følge forrige eier: Alt av el ble skiftet i 2019.

## 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**

Mottok nabovarsel september 2020 om riving og nytt bygg i Gisle Johnsons gate, 7043. Vet ikke om, og evt. når, dette skal gjennomføres.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.



Eiendomsmegler 1

Oppdragsnr: 31240770

Tiller, 16. april 2025

Sameiet Lademoen KirkeAlle 8-18 – org.nr. 994737139

Adr: Lademoen Kirkealle 16

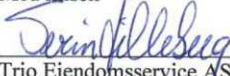
Seksjon nr. 26 – Emma Galguften

- Felleskostnader kr. 2.500,- pr. mnd. inkl. tv (ikke bredbånd)
- Vi har ikke fått melding om endring av fellesutgiftene eller andre tiltak som påvirker dem.
- Forsikring: If Forsikring – avtalenummer: SP930125.1.3
- Infogebyr kr. 3.000,- Trio Eiendomsservice AS – fakt. sendes før oppgjør
- Eierskiftegebyr kr. 2.000,- kto. 1503.48.81313 - Sameiet Lademoen KirkeAlle 8-18
- Lån i DNB – rente 8,0 % flytende - siste avdrag i 2038
- Andel lån pr. 31.12.2024 kr. 110.094,-
- Renter utgjør ca. kr. 750,- avdrag ca. kr. 400,- pr. mnd., tv kr. 329,- drift ca. kr. 1.021,-
- Tot gjeld pr. 31.12.2024 kr. 3.963.400,-
- Bygningsmassen står på eiet grunn

Styreleder: Anders Meland – tlf. 95940509

mail: [anders.meland31@gmail.com](mailto:anders.meland31@gmail.com)

Med hilsen

  
\_\_\_\_\_  
Trio Eiendomsservice AS  
Svein Lilleberg

- [www.trioeiendomsservice.no](http://www.trioeiendomsservice.no) -

E-post: [post@trioeiendomsservice.no](mailto:post@trioeiendomsservice.no) - [svein.lilleberg@trioeiendomsservice.no](mailto:svein.lilleberg@trioeiendomsservice.no)

**ÅRSREGNSKAP 2023  
FOR  
SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 8-18**

**FORETAKSNR. 994 737 139**

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](mailto:post@trioeiendomsservice.no)



**BALANSE**

**SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 8 - 18**

	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		50 407	47 109
RESTANSER FELLESKOSTNADER		63 400	209 762
TILGODEBELØP			3 685
BANK / KASSE	1	421 351	245 556
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>6</b>	<b>535 158</b>	<b>506 112</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>535 158</b>	<b>506 112</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
ANNEN EGENKAPITAL	2	3 715 822	3 886 509
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>3 715 822</b>	<b>3 886 509</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
LÅN DNB	3	-4 121 880	-4 281 131
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-4 121 880</b>	<b>-4 281 131</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
LEVERANDØRGJELD		-4 370	-19 294
PÅLØPTE RENTER		-15 646	-12 761
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-52 035	-22 385
AVSETNING STYREHONORAR		-50 000	-50 000
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-7 050	-7 050
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>6</b>	<b>-129 101</b>	<b>-111 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-535 158</b>	<b>-506 112</b>

## RESULTAT

### SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 8 - 18

	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023
<b>INNETEKTER</b>				
FELLESKOSTNADER		950 751	950 400	950 400
INNETEKT LOFTSLEILIGHETER		151 356	151 356	151 356
EIERSKIFTEGEBYR		10 200	8 000	8 000
PARKERINGSINNETEKTER		55 700	27 450	40 000
ELBIL LADING		6 131	1 461	
DIVERSE INNETEKTER		9 500		
TILSKUDD FRA TRONDHEIM KOMMUNE			22 683	
REFUSJON JURIDISKE BISTAND			9 500	
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>1 183 639</b>	<b>1 170 850</b>	<b>1 149 756</b>
<b>UTGIFTER</b>				
STYREHONORAR	4	-50 000	-50 000	-60 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-7 050	-7 050	-8 500
STRØM		-35 889	-37 862	-55 000
VEDLIKEHOLD	5	-302 260	-1 070 699	-190 000
REVISJONSHONORAR	4	-10 625	-10 625	-11 000
REGNSKAPSHONORAR		-35 275	-32 688	-33 000
JURIDISK BISTAND				
DIVERSE UTGIFTER (kontingent,møtekostnad m.m.)		-4 765	-3 400	-5 000
KABEL-TV		-142 128	-158 770	-160 000
FORSIKRING		-117 678	-109 722	-115 000
DIVERSE GEBYRER (bankgebyr, purregebyr m.m.)		-1 669	-1 694	-4 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-707 338</b>	<b>-1 482 509</b>	<b>-641 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>476 301</b>	<b>-311 660</b>	<b>508 256</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
RENTEINNETEKT (kundefordring)		1 220		
RENTEUTGIFTER		-306 834	-214 263	-270 000
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-305 614</b>	<b>-214 263</b>	<b>-270 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>170 687</b>	<b>-525 923</b>	<b>238 256</b>

### SAMEIET LADEMOEN KIRKEALLE 8 - 18

#### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### NOTE 1 - KASSE, BANK

KASSE	5 924
DNB	415 427

**SUM 421 351**

##### NOTE 2 - EGENKAPITAL

EGENKAPITALEN ER NEGATIV. DETTE SKYLDES REHABILITERING MED LÅNEOPPTAK I 2014. DET BUDSJETTERES MED OVERSKUDD I ÅRENE FREMMER SLIK AT FORUTSETNINGEN FOR FORTSATT DRIFT ER TILSTEDE.

##### NOTE 3 - PANTEGJELD

LÅN I DNB  
LÅN TATT OPP I 2014 TIL REHABILITERING AV FASADEN.  
REFINANSIERT OG LÅNT OPP I 2022  
RENTESATS: 6,00%  
NEDBETALINGSTID: SISTE AVDRAG I 2038

SALDO 01.01.2023	4 281 131
AVDRAG BETALT I 2023	-159 252

3  
**SALDO PR. 31.12.2023 4 121 879**

##### NOTE 4 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

STYREHONORAR FOR 2022 UTBETALT MED KR. 50.000,-.  
STYREHONORAR FOR 2023 ER AVSATT MED KR. 50.000,- IHT. BUDSJETT.  
REVISJONSHONORAR ER KOSTNADSFØRT MED KR. 10.625,- INKL. MVA.

DET ER INGEN ANSATTE I SELSKAPET.

##### NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-10 624
VAKTMESTERTJENESTER	-67 185
SKADEDYRKONTROLL	-10 508
LÅS OG SYSTEMNØKLER	-98 480
RENHOLD	-84 572
MILJØBEBYR	-5 000
DUGNAD	-3 374
FEILSØKING JORDFEIL	-3 456
UTVIDELSE AV KURSER VED YTTERDØRER	-12 353
FEILSØKING PÅ PORTTELEFON	-2 727
SKILT	-2 393
FEIING AV SKORSTEIN	-700
BRYTEJERN	-888

**SUM -302 260**

**NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER**

<b>DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR</b>	<b>394 622</b>
ARETS RESULTAT	170 687
AVDRAG LÅN	-159 252
ARETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	11 435
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12.2023</b>	<b>406 057</b>

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

**SAMEIEVEDTEKTER  
FOR  
SEKSJONSSAMEIET  
LADEMOENS KIRKEALLE 8-18  
AV 29.01.2019**

**§ 1  
Sameiets navn og eiendom**

Sameiets navn er Lademoens Kirkealle 8-18.

Eiendommen består av to bygninger på eiet tomt med betegnelsen gnr 411 bnr 206 i Trondheim kommune. Eiendommen er oppdelt i 36 eierseksjoner i 1976.

**§ 2  
Fellesareal**

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Som fellesareal er således utearealet samt areal til felles bruk i byggene.

Loft ansees ikke som fellesareal i sameiet og hver enkelt av seksjonseierne er inneforstått med Johan Helgesen AS har rett til å besørge og bekoste innredning av loftet til nye boligseksjoner og at dette i sin helhet er Johan Helgesen AS sine rettigheter og verdier.

Sameiet og den enkelte seksjonseier aksepterer at det på hver seksjon kan påheftes en tinglyst urådighetserklæring for å sikre at Johan Helgesen AS sine rettigheter til utbygging og salg av innredet loftsareal blir ivaretatt av nåværende og fremtidige seksjonseiere. Urådighetserklæringen vil bli stående som en heftelse inntil loftet er utbygd og reseksjonering iht denne utbyggingen er tinglyst med en for Johan Helgesen AS tilfredsstillende sikkerhet, enten ved at Johan Helgesen AS selv har fått hjemmel til de nye seksjonene på loftet eller hjemmel er overført den/de Johan Helgesen AS har utpekt. Sameiet, og om påkrevd den enkelte seksjonseier, er forpliktet til å undertegne alle nødvendige dokumenter knyttet til loftet- både når det gjelder byggesaken og reseksjonering inkl. seksjonsbegjæring når denne kan tinglyses.

I forbindelse med reseksjonering vil eierbrøken bli endret, samt at kjellerboder vil bli fordelt som tilleggsareal med en bod til hver eierseksjon.

I og med at alle seksjonseiere ved kjøp var kjent med at loftsareal ikke medfulgte kjøpet, fraskriver man seg også retten til protestere/ klage til offentlig myndighet på loftsinnredningen så lenge denne skjer iht. offentlig godkjenning.

Alle seksjonseiere er forpliktet til ved evt. pantsettelse og salg å gjøre oppmerksom på forannevnte overfor finansieringskilde samt kjøper. Dette skal inntas i salgsprospekt og salgskontrakt samt at disse vedtekter skal fremlegges for kjøper og aksepteres av ny kjøper, før aksept av bud. Dette punkt i vedtektene kan ikke endres uten enstemmighet i sameiet og er uavhengig av bestemmelsen i vedtektenes § 16 og § 17.

**§ 3  
Rett til bruk.**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødvendig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre seksjonseiers bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **§ 4 Installasjon m.m.**

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### **§ 5 Vedlikehold.**

Seksjonseieren plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det indre vedlikehold av seksjonen er hver enkelt seksjonseiers ansvar, herunder vedlikehold og utskifting av sanitærutstyr, elektriske anlegg og lås i ytterdør.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger herunder verandaer, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr går inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Det gjelder også ytre vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, men utskifting av vinduer og dører som skyldes skade forårsaket av seksjonseier, dens familie og besøkende skal betales av seksjonseier.

Ved både den enkelte seksjonseiers og sameiets vedlikehold av bygget skal det ved farge- og materialvalg tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet. Slikt vedlikehold skal før arbeidet igangsettes godkjennes av sameiets styre.

#### **§ 6 Rettslig råderett.**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen.

#### **§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinteresser.**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder f.eks. utgifter til felles strøm, oppvarming, eiendomsforsikring, finanskostnader, forretningsførsel, vaktmester, snørydding, grøntanlegg og sameiets vedlikehold, skal fordeles mellom seksjonseierne. Det samme gjelder utgifter knyttet til felles vanninntak, avløp, taknedløp, overvann og utelys. Kommunale avgifter skal også inngå i felleskostnadene med mindre disse pålegges den enkelte seksjon.

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

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter samme

prinsipp som fordeling av kostnadene.

#### **§ 8 Heftelsesform**

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

#### **§ 9 Panterett for seksjonseierens forpliktelser.**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### **§ 10 Pålegg om salg.**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreve solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Reglene i tvangssalgloven § 4-18 og § 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalglovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmålformer. Bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

#### **§ 11 Fravikelse.**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier..

## **§ 12 Årsmøtets myndighet.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

## **§ 13 Årsmøtet.**

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, og med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å møte med rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitt stemmer.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets formann, med mindre årsmøtet velger en annen.

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

## **§ 14 Innkalling til årsmøte.**

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og

fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

## **§ 15 Innkalling til ekstraordinære årsmøter.**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en seksjonseier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig.

## **§ 16 Flertallskrav**

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- 1 ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- 2 omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- 3 salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
- 4 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 5 samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt.
- 6 samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
- 7 tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Adgangen til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## **§ 17 Styret.**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 – 5 medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

#### **§ 18 Styremøter.**

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

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

#### **§ 19 Styrets oppgaver.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner § 58 treffe alle bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Det samme gjøre styrets leder sammen med ett styremedlem. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

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

#### **§ 20 Ugildhet**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

#### **§ 21 Forretningsfører.**

Sameiet kan ha en forretningsfører som tilsettes av styret. Styret skal utarbeide instruksjoner for forretningsføreren, samt føre nødvendig kontroll med denne.

Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift. Saker av uvanlig art eller av stor betydning skal forelegges styret, som avgjør om saken skal forelegges årsmøtet.

#### **§ 22 Regnskap og revisjon.**

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

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

#### **§ 23 Registrering i Foretaksregisteret**

Sameiet kan registreres i Foretaksregisteret.

#### **§ 24 Forhold til loven om eierseksjoner.**

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

# LKA Signert Årsmøteprotokoll 2024

## ORDENSREGLER FOR VOLDSMINDE

**Hovedregel:** Alle som bor i eiendommen skal i felles interesse vise hensyn slik at alle får mest mulig orden, ro og hygge i sitt hjem uten å bli forstyrret av unødig støy, larm eller rot.

### Detaljregler:

**Utvendig renhold.** Leieboerne må i fellesskap sørge for nødvendig renhold. Avfall kastes i beholdere som er merket, anvisning fra vaktmester og renholdsverket følges.

### Innvendig renhold.

**Trappevask** Leilighetene har trappevask en uke hver.

1. etasje har inngangspartiet med gang og kjellertrapp.
2. etasje har trapp til 2. etasje med gang.
3. etasje har trapp til 3. etasje med loftstrapp.

**Kjellervask** Fellesrom, vaskerom vaskes av de som benytter disse etter tur. Brukerne lager egen liste.

**Diverse regler.**

1. Ytterdøren skal alltid være låst. Den automatiske låsemekanismen får ikke settes ut av funksjon.
2. Det tas spesielt hensyn så det er nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Bruk av radio, TV, musikkanlegg og lignende må alltid skje med hensyn.
3. Det er forbudt å lagre gjenstander i trapper og ganger.  
Sykler, ski og barnevogner kan lagres i fellesrom i kjeller. Den som foretar lagring av nevnte gjenstander, må foreta all vask slik at dette ikke medfører ekstraarbeider for andre leieboere som ikke har ting lagret
4. Kjellerboder er oppbevaringssted for de enkelte leieboeres eiendeler. Disse må imidlertid ikke brukes til lagring av brannfarlige ting.
5. Fellesrom og kjeller holdes ryddige.  
Unødige ting som er henlagt her kan bortkjøres uten forvarsel og omkostningene med opprydding og bortkjøring fordeles da på leieboerne i gården.
6. Risting av tøy fra balkonger og vinduer er forbudt.
7. Kjellerboder skal være tydelig merket med navn.
8. Det må holdes en grunnvarme på alle rom også ved bortreise for å unngå nedkjøling av nabo-leiligheter og vannskader.
9. Utlegging av mat til duene er ikke tillatt.

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Smailagic, Mensur (16.07.1978), signert 12.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Marø, Siri (15.11.1971), signert 12.06.2024 med Signicat Sign BANKID



#### Det signerte dokumentet inneholder

- 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.

## Protokoll fra årsmøte i Sameiet Lademoens Kirkeallè 8-18 - 03.06.2024

Den 3. juni 2024 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Lademoens Kirkealle 8—18. Møtet fant sted på Lilleby skole, og startet kl. 18:00.

### Følgende saker ble behandlet:

#### **Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden, samt opptelling av fremmøtte stemmer**

**Vedtak:** Møteinnkallingen er godkjent og møtet er lovlig satt.

#### **Sak 2: Valg av møteleder, referent og to personer til å signere protokollen**

**Vedtak:** Godkjent. Anders Meland velges til møteleder, Mona Livik som protokollfører, Siri Marø og Mensur Smailagic som protokollvitner.

#### **Sak 3: Styrets årsberetning for 2023**

**Vedtak:** Godkjent

#### **Sak 4: Regnskap og balanse for 2023**

**Vedtak:** Godkjent. Ingen merknader.

#### **Sak 5: Budsjett for 2024**

**Vedtak:** Godkjent. Ingen merknader.

#### **Sak 6: Valg av styre**

##### **Nytt styre:**

Styreleder: Anders Meland - **ikke på valg**

Styremedlem: Siri Marø – **gjenvolgt for 2 år**

Styremedlem: Mona Therese Livik – **ikke på valg**

Styremedlem: Vegard Tophol - **ikke på valg**

Styremedlem: Mensur Smailagic – **ny for 2 år**

**Vedtak:** Godkjent.

#### **Sak 7: Valg av valgkomite**

##### **Ny valgkomite er:**

Marthe Dahlberg (leder)

Elena Parmiggiani

**Vedtak:** Godkjent.

#### **Sak 8: Valg av revisor**

Valgkomiteens forslag:

Orkla Revisjon AS

**Vedtak:** Orkla Revisjon AS velges som revisor.

#### **Sak 9: Innkomne forslag/Styrets forslag**

##### **A. Øking av felleskostnader**

Budsjett for 2024 er lagt frem med forslag om økning av felleskostnadene fra kr 2 200,- pr mnd. til 2,500,- pr mnd.

Felleskostnadene har vært uendret siden 01.07.2020. Med aktiv kontroll på løpende utgifter har vi holdt budsjettene hvert år selv om de i perioden har vært høy prisstigning og økt renter på fellesgjeld.

Som det kommer frem av årsberetning er det nå foretatt investeringer og inngått avtaler som resulterer i at de kommunale avgiftene vil gå ned for den enkelte seksjonseier.

Dette gjelder renovasjonsavgiften og vann- og avløpavgiften.

1. Avtale med TRV om hyppigheten på tømming av restavfall har gitt ca. kr 1000 i redusert månedsavgift. Når fellesrenovasjonsordning blir etablert forventes avgiften å bli i samme størrelsesorden.
2. Montering av vannmåler i hver oppgang. Denne dekker 6 boenheter som får samme avgift, da vannforbruket deles likt på enhetene, uavhengig av hvem som bruker mest og minst vann. I dag betaler alle samme avgift ut fra areal. Selv om leiligheten er definert til 47m2 legger kommunen bygningens totale areal til grunn for avgiftsberegningen. Av avgiftssystemet kommer frem at hver seksjon betaler avgift ut fra et forbruk på 202,5 m.

Med i det siste raskt økende gebyrsatser har vann og avløpskostnadene for den enkelte blitt vesentlig, og unormalt store i forhold til reell bruk. Seksjonene er stort sett bebodd med 1 eller 2 personer, noe som tilsier et normalt årsforbruk av vann på 70-140 m3. Installasjon av vannmåler vil ut fra dette bli en vesentlig besparelse for den enkelte seksjonseier. Snittforbruk for 6 enheter vil trolig komme på maksimalt 70-80 m3 (Erfaring fra egen bolig med 2 husstander med 2 medlemmer tilsier slik vurdering). Med dagens avgiftssatser vil hver seksjon få en avgiftsreduksjon på trolig 4-5000-pr år.

De avtalte/gjennomførte tiltak tilsier derfor en reduksjon av kommunale avgifter på ca. kr 5-6000,- som tilsvarer opptil kr 500,- pr mnd. Budsjett for 2024 er lagt frem med økning av felleskostnadene. Felleskostnad økes med kr 300,- til 2 500,- fra 01.07.2024. Sum av kommunale avgifter og felleskostnader for hver seksjonseier vil derfor bli redusert, tross stor generell prisstigning fra 2020.

**Styrets forslag til vedtak:** Felleskostnad økes fra 01.07.2024 til kr 2500,- pr mnd.



**Vedtak:** Styrets forslag til vedtak godkjennes.

#### B. Felling av tre på baksiden LKA 8-12

I vinter ble det felt flere store trær mellom blokkene LKA 2-6 og LKA 8-12. Dette på bakgrunn av forespørsel fra LKA 2-6 om fjerning av trær/greiner som lå inn mot bygningen. Styret har sett på at det nå er mange svært store trær på eiendommen, som kan være til skade for bygningskroppen, men også hindrer lys/sol inn på leilighetene. Styret har plan om å fortsette med ytterligere felling av trær. Dette vil bli utført på vinters tid, da det er best for plen og trær.

**Vedtak:** Felling av treet godkjennes. Det ses videre på beplantning av frukttrær. Herunder undersøke støtte til dette i fond hos kommunen.

#### C. Brudd på ordensregler

Denne saken tar jeg opp også på vegne av andre i oppgang 14. Det spilles fortsatt veldig høy musikk. I det siste opplever vi den også fra nr. 16. i tillegg nr. 14. Den kommer og forsvinner i perioder, og så kommer den tilbake, veldig uforutsigbart. Volumet er veldig høyt og at musikken fra nr. ....rister veggene på vår side, sier mye. I morges tok leieboerne dine, kontakt med meg og ba om hjelp til å ta opp denne saken fordi det har skjedd igjen når de forventet litt mer ro (søndag morgen mens en av dem leser til eksamen). De opplever situasjonen som frustrerende. Jeg vet at de allerede har gitt deg beskjed, men vi lurar på om styret kan diskutere dette med eierne til de aktuelle leilighetene. Vår antakelse er at begge leilighetene er leid ut.

#### Utklipp fra ordensregler vedtatt på årsmøtet 25.06.2020

##### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

##### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

**Vedtak:** Henvise til ordensreglene ved brudd. Ved utleie må ordensreglene fremkomme i leiekontrakt. Alle sameiere oppfordres til å være bevisst på at det er gamle boligblokker som ikke er lydisolert etter dagens standard, og med det ta hensyn til sine naboer.

\*\*\*

Møtet ble avsluttet kl.19:20

-----  
Siri Marø

-----  
Mensur Smailagic

Dokumentet er signert digitalt av:

- Smailagic, Mensur (16.07.1978), 12.06.2024
- Marø, Siri (15.11.1971), 12.06.2024

Forseglet av  
  
Posten Norge

65

Dokumentet er signert digitalt av:

- Smailagic, Mensur (16.07.1978), 12.06.2024
- Marø, Siri (15.11.1971), 12.06.2024

Forseglet av  
  
Posten Norge

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL  
POSTBOKS 6054 TORGARDEN  
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com  
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31240770  
Vår referanse: 3725174/26166121  
Bestilling: C3 2025-04-10 (4) 47

Dato  
10.04.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3806	107	9.3.1976	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SAMEIEAVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5001 TRONDHEIM	411	206	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

**Statens kartverk**  
Riktig og sikker informasjon

*Guri Reinsberg*  
Stat. e.megler

BÅGEBOK NR.	BÅGEBOK FØRT
03806	- 9.3.76
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBE	

Byskriveren i Trondheim  
7000 TRONDHEIM.

Som hjemmelsinnehaver begjærer vi følgende oppstyking av

Lademoen Kirkealle 20 - Trondheim.

Lademoen Kirkealle 20 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.

### SEKSJONSFORDELING

Sek.nr.	Leil.nr.	Etg. nr.	Oppgang	Ant. brutto m2	Kjellerboder	Lofts-boder	Fordeling av ideelle andeler
1	001	1	8	47,0	1A + 1B	1C	1/36
2	002	1	8	47,0	2A + 2B	2C	1/36
3	003	2	8	47,0	3A + 3B	3C	1/36
4	004	2	8	47,0	4A + 4B	4C	1/36
5	005	3	8	47,0	5A + 5B	5C	1/36
6	006	3	8	47,0	6A + 6B	6C	1/36
7	007	1	10	47,0	7A + 7B	7C	1/36
8	008	1	10	47,0	8A + 8B	8C	1/36
9	009	2	10	47,0	9A + 9B	9C	1/36
10	010	2	10	47,0	10A+10B	10C	1/36
11	011	3	10	47,0	11A+11B	11C	1/36
12	012	3	10	47,0	12A+12B	12C	1/36
13	013	1	12	47,0	13A+13B	13C	1/36
14	014	1	12	47,0	14A+14B	14C	1/36
15	015	2	12	47,0	15A+15B	15C	1/36
16	016	2	12	47,0	16A+16B	16C	1/36
17	017	3	12	47,0	17A+17B	17C	1/36
18	018	3	12	47,0	18A+18B	18C	1/36

- 2 -

Sek.nr.	Leil.nr.	Etg. nr.	Oppgang	Ant. brutto	Kjellerboder	Lofts- boder	Fordeling av ideelle andeler
19	019	1	14	47,0	19A+19B	19C	1/36
20	020	1	14	47,0	20A+20B	20C	1/36
21	021	2	14	47,0	21A+21B	21C	1/36
22	022	2	14	47,0	22A+22B	22C	1/36
23	023	3	14	47,0	23A+23B	23C	1/36
24	024	3	14	47,0	24A+24B	24C	1/36
25	025	1	16	47,0	25A+25B	25C	1/36
26	026	1	16	47,0	26A+26B	26C	1/36
27	027	2	16	47,0	27A+27B	27C	1/36
28	028	2	16	47,0	28A+28B	28B	1/36
29	029	3	16	47,0	29A+29B	29B	1/36
30	030	3	16	47,0	30A+30B	30C	1/36
31	031	1	18	47,0	31A+31B	31C	1/36
32	032	1	18	47,0	32A+32B	32C	1/36
33	033	2	18	47,0	33A+33B	33C	1/36
34	034	2	18	47,0	34A+34B	34C	1/36
35	035	3	18	47,0	35A+35B	35C	1/36
36	036	3	18	47,0	36A+36B	36C	1/36

Lademoen Kirkealle 20 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som er sammenknyttet med disposisjonsrett til bestemte leiligheter 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 2 kjellerboder samt 1 loftsbod. 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 Johan Larssen, Herbert Helgesen, Herman Frost og Borghild Helgesen er over 20 år.

Per Johan Larssen, f. 30.07.18-41983, Herbert Helgesen, f. 10.07.141346, Herman Frost, f. 08.12.15-34720 og Borghild Helgesen, f. 09.04.04.-43255.

Riktig uttrykk

*Per Nylander*  
St.aut. smøglør

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

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 8

ETASJE : 1.

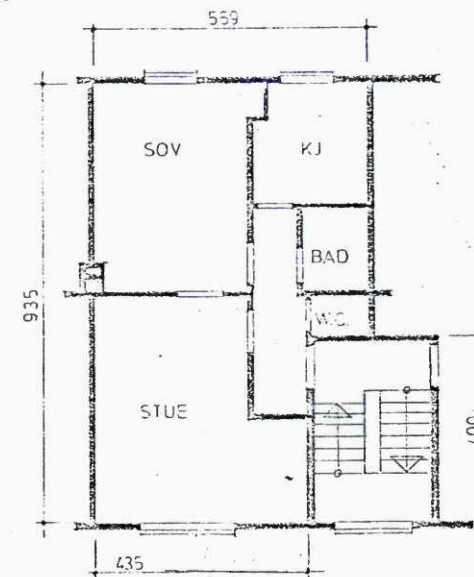
VENSTRE

AREAL = 47,0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 1

LEILIGHET NR. 001

MÅL 1:100



Teasing er riktig  
Trondheim Bygningkontroll 3.3.76

*Arnt Eidsa*  
BYGNINGSJEFFEN I TRONDHEIM

LADemoENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 8

ETASJE : 3.

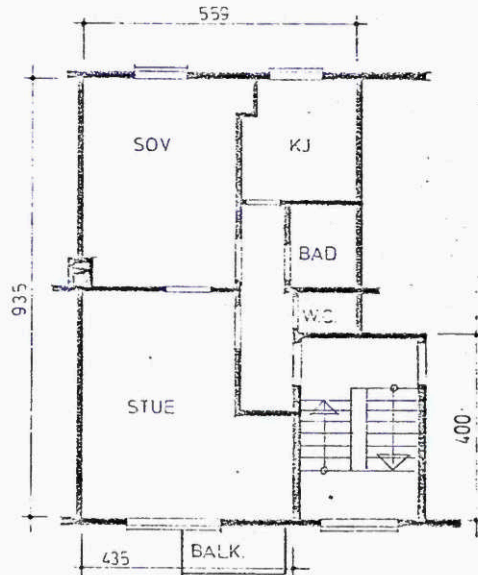
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 5

LEILIGHET NR. 005

MÅL 1:100



Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

*Arnt-Eirik Eriksen*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADemoENS KIRKEALLE 20

OPPGANG : 8

ETASJE : 1.

HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 2

LEILIGHET NR. 002

MÅL 1:100



Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

*Arnt-Eirik Eriksen*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG 8

ETASJE : 2.

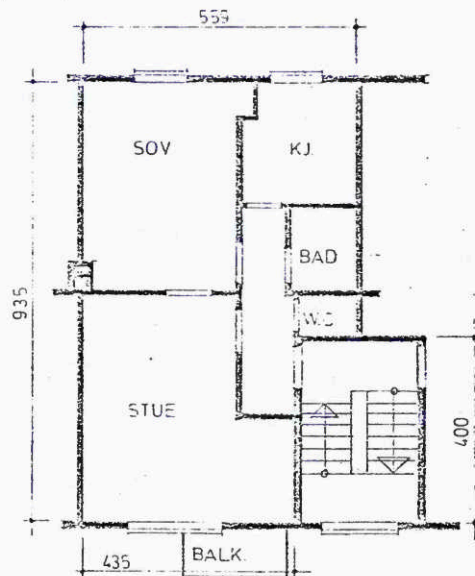
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 3

LEILIGHET NR. 003

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG : 8

ETASJE : 2.

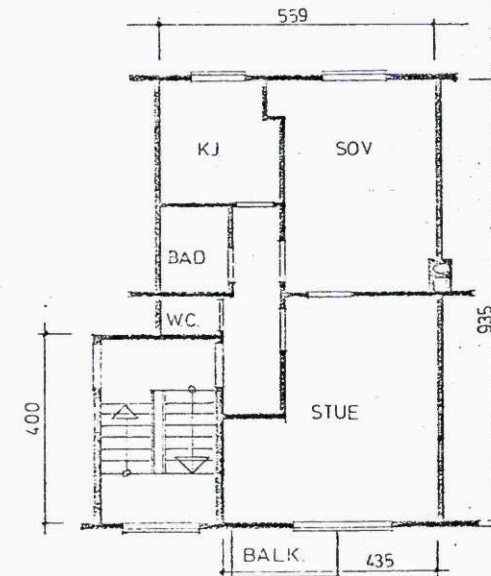
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 4

LEILIGHET NR. 004

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 8

ETASJE : 3.

HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 6

LEILIGHET NR. 006

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

*Arnt-Eirik Eidsås*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 10

ETASJE : 1.

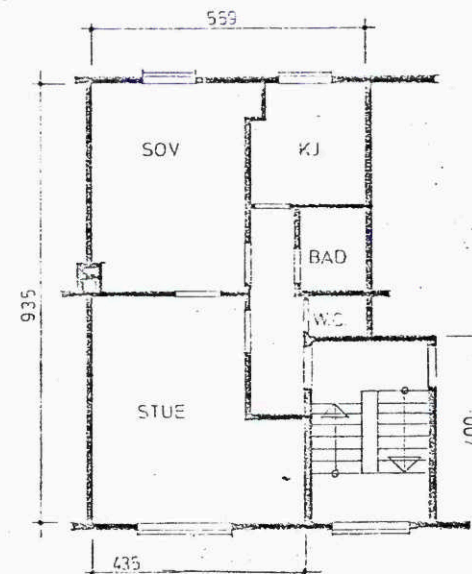
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 7

LEILIGHET NR. 007

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.76

*Arnt-Eirik Eidsås*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG: 10

ETASJE: 1.

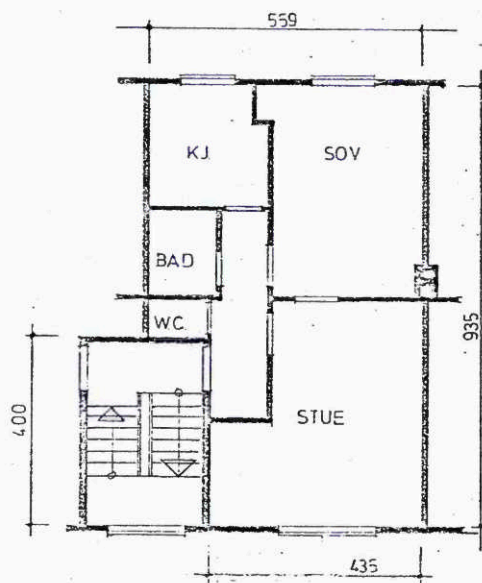
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 8

LEILIGHET NR. 008

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

*Vannete Eidsås*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 10

ETASJE: 2.

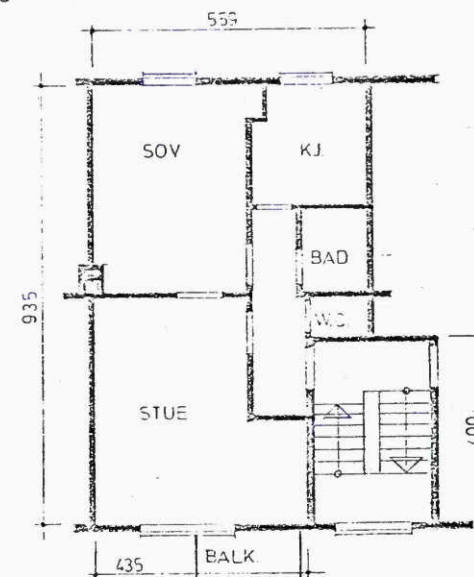
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 9

LEILIGHET NR. 009

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

*Vannete Eidsås*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG : 10

ETASJE : 2.

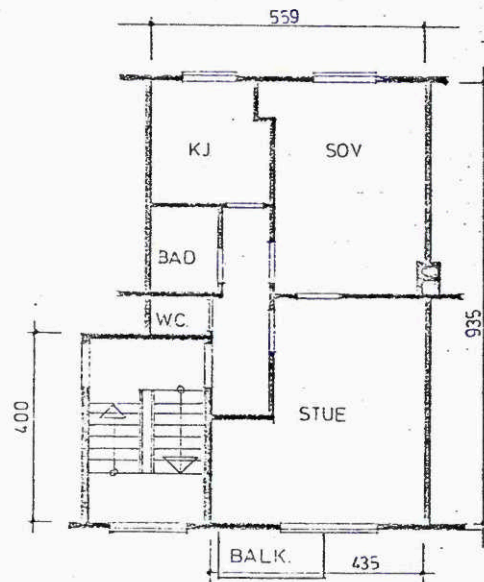
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 10

LEILIGHET NR. 010

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG 10

ETASJE : 3.

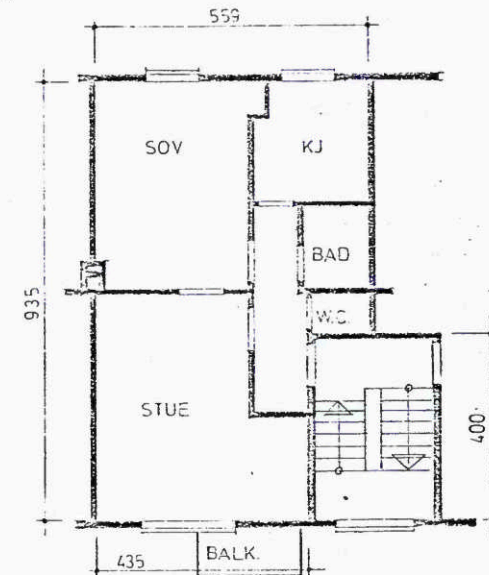
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 11

LEILIGHET NR. 011

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 10

ETASJE : 3.

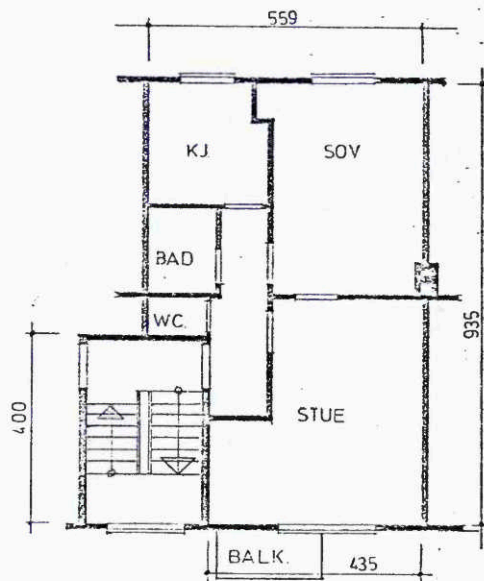
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 12

LEILIGHET NR. 012

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG 12

ETASJE : 1.

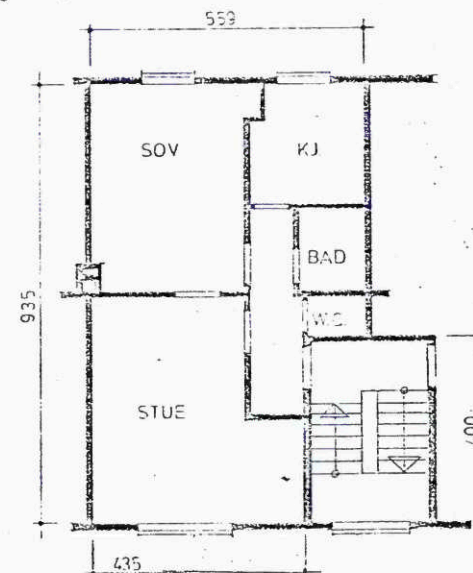

VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 13

LEILIGHET NR. 013

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.76  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 12

ETASJE: 1.

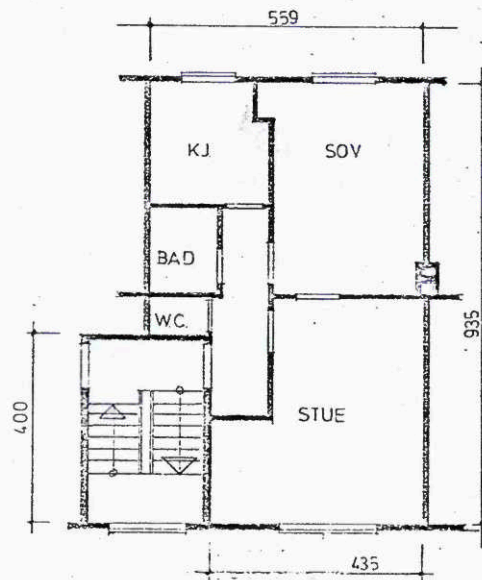
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 14

LEILIGHET NR. 014

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 12

ETASJE: 2.

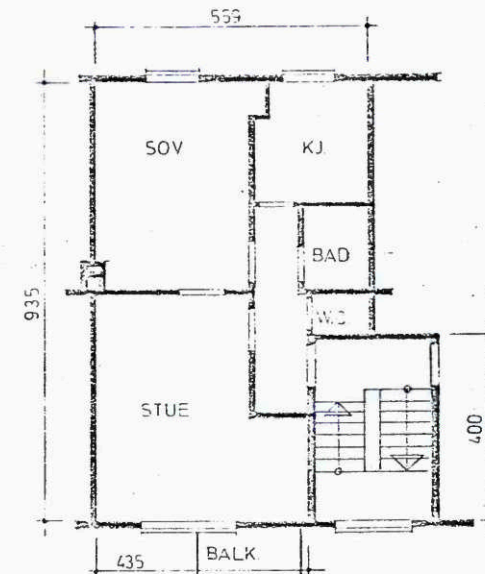
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 15

LEILIGHET NR. 015

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 12

ETASJE: 2.

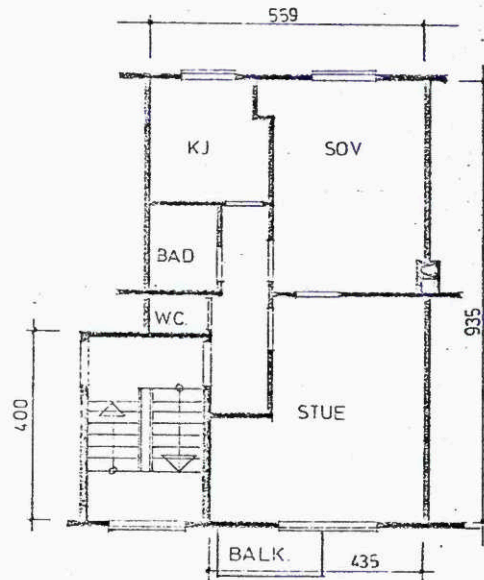
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 16

LEILIGHET NR. 016

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

*Arnt Eidsås*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 12

ETASJE: 3.

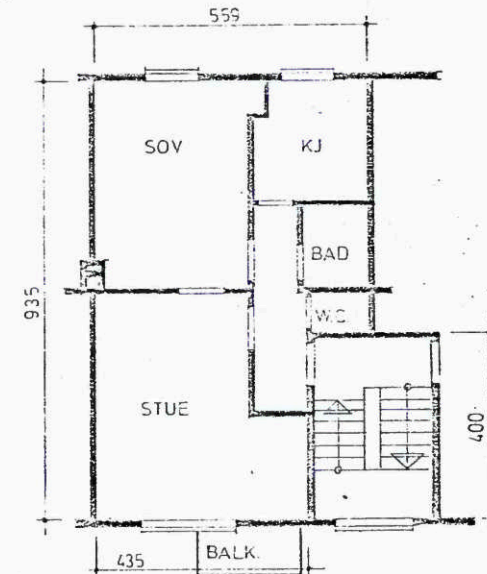
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 17

LEILIGHET NR. 017

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

*Arnt Eidsås*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 12

ETASJE : 3.

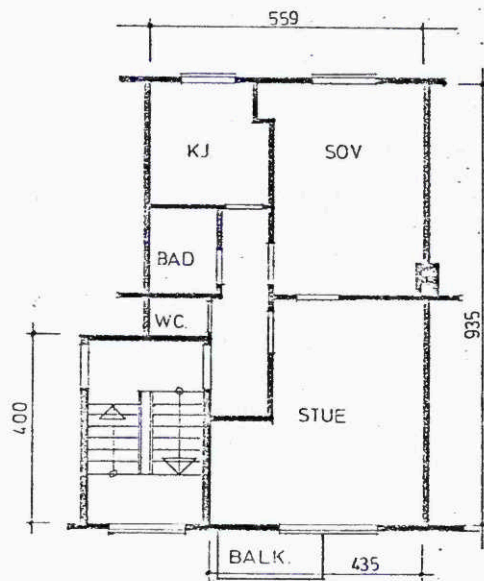
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON .NR. 18

LEILIGHET NR. 018

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976.

*Arnt-Eivind Eidsaas*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 14

ETASJE : 3.

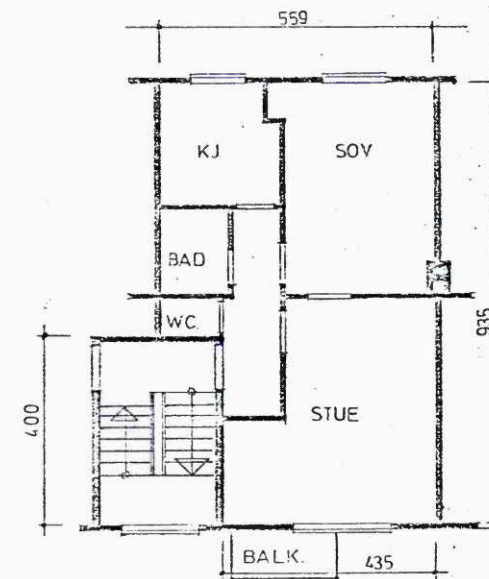
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON .NR. 24

LEILIGHET NR. 024

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976.

*Arnt-Eivind Eidsaas*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 16

ETASJE : 1.

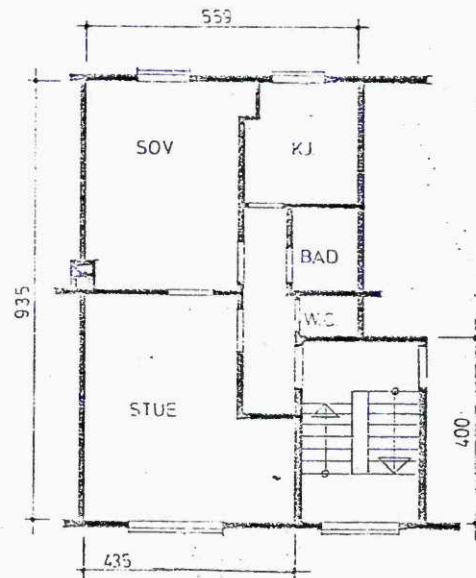
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 25

LEILIGHET NR. 025

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

*Arne T. Tjønn*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 16

ETASJE : 1.

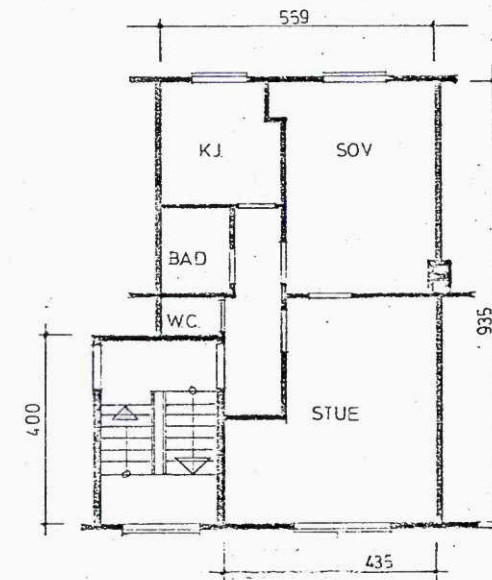
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 26

LEILIGHET NR. 026

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

*Arne T. Tjønn*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 16

ETASJE : 2.

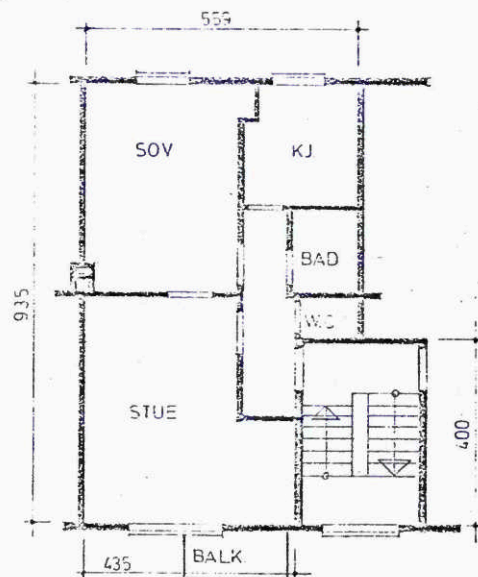

VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 27

LEILIGHET NR. 027

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefkontroll 3.3.1976  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 16

ETASJE : 2.

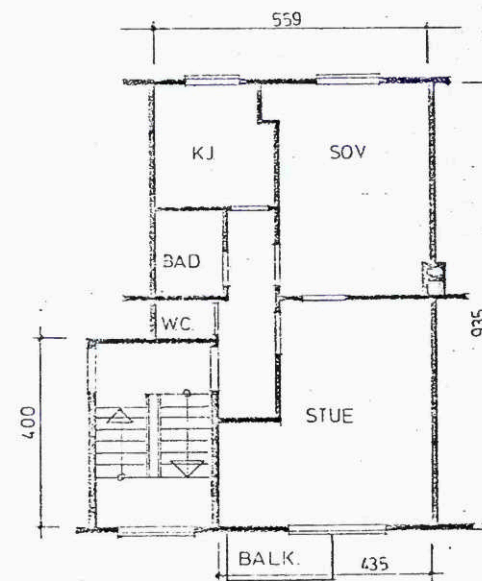

HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 28

LEILIGHET NR. 028

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefkontroll 3.3.1976  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 16

ETASJE : 3.

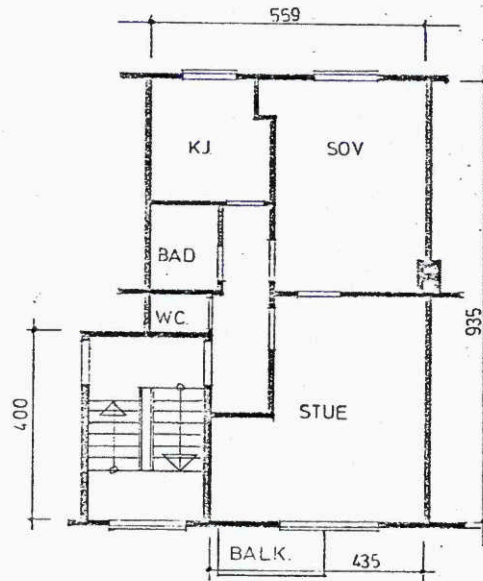
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 30

LEILIGHET NR. 030

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

*Arnt-Erik Eriksen*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 16

ETASJE : 3.

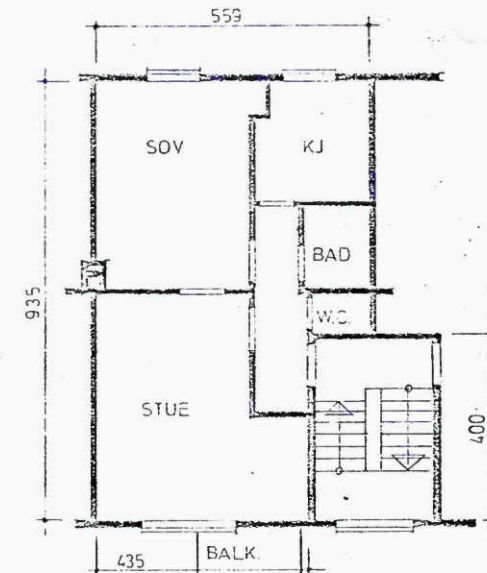
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 29

LEILIGHET NR. 029

MÅL 1:100

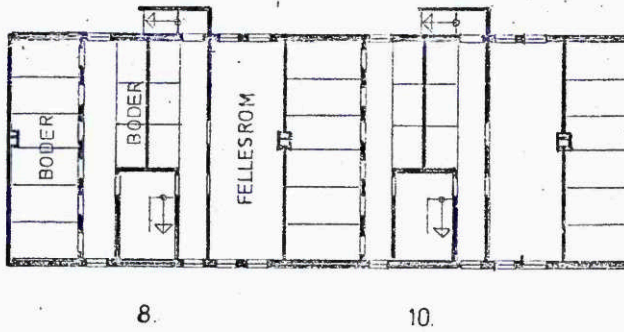
Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

*Arnt-Erik Eriksen*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

## KJELLERPLAN

LADEMOEN KIRKEALLE 20.

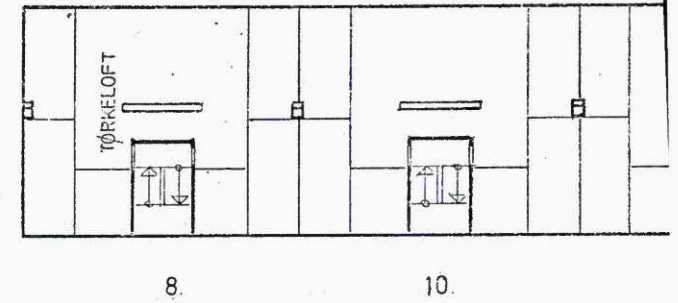
MÅL 1:200



## LOFTSPLAN

LADEMOEN KIRKEALLE 20.

MÅL 1:200



LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG : 18

ETASJE : 1.

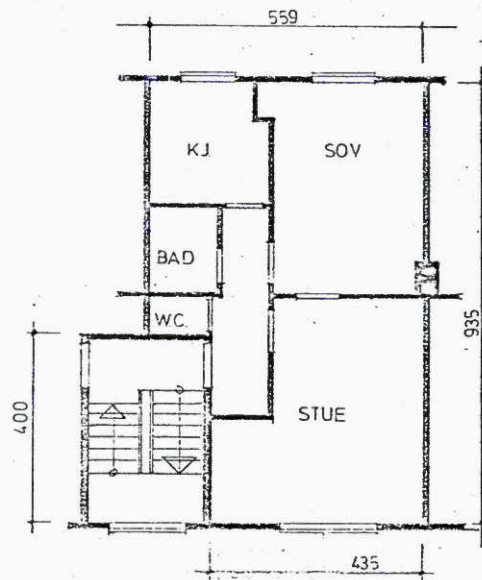

HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 32

LEILIGHET NR. 032

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976
  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 18

ETASJE : 1.

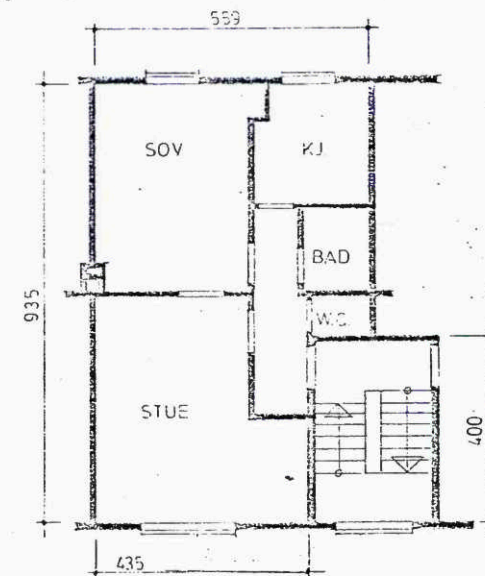
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 31

LEILIGHET NR. 031

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.76
  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 18

ETASJE: 2.

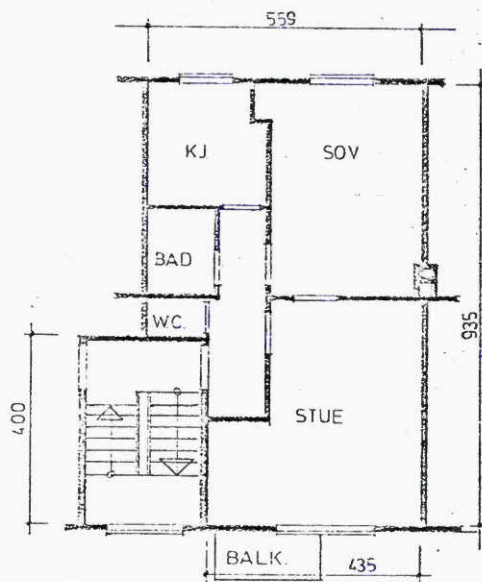
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 34

LEILIGHET NR. 034

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefkontroll 3.3.1976

*Arnto Tilsas*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 18

ETASJE: 2.

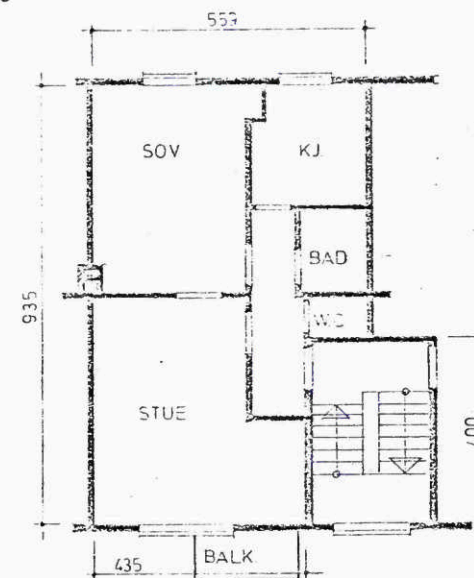
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 33

LEILIGHET NR. 033

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefkontroll 3.3.1976

*Arnto Tilsas*  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 18

ETASJE: 3.

HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 36

LEILIGHET NR. 036

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Byggningskontroll 3.3.1976.

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG: 18

ETASJE: 3.

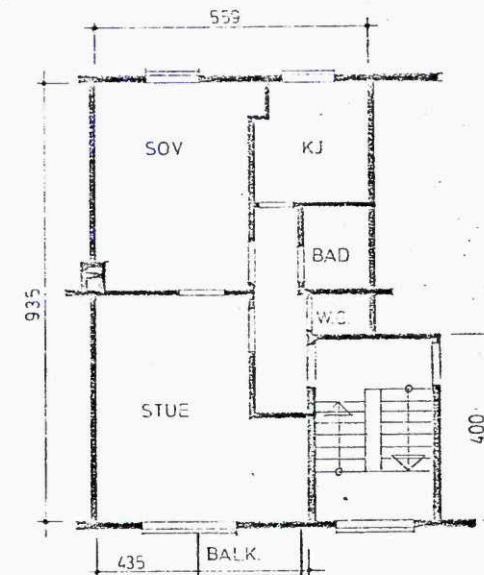
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 35

LEILIGHET NR. 035

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Byggningskontroll 3.3.1976.

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG : 14

ETASJE : 2.

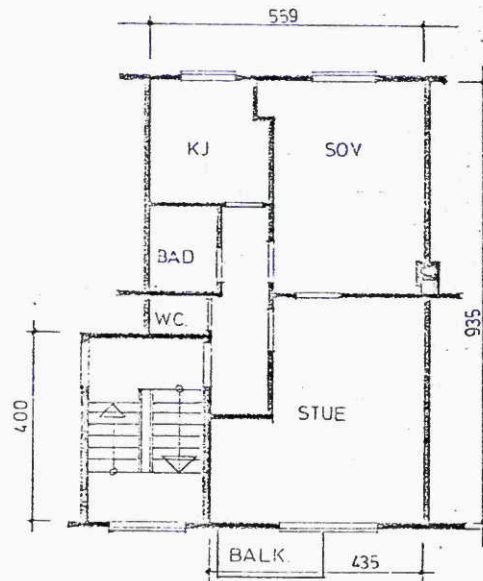
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 22

LEILIGHET NR. 022

MÅL 1:100



Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

*Arnt-Eirik Tjønn*

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 14

ETASJE : 3.

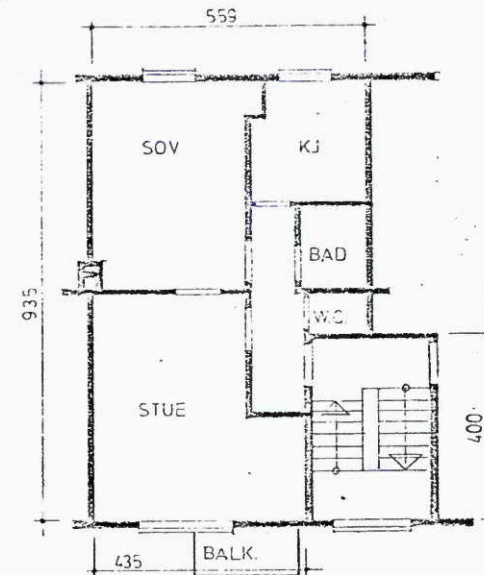
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 23

LEILIGHET NR. 023

MÅL 1:100



Tegning er riktig  
Trondheim Bygningskontroll 3.3.1976

*Arnt-Eirik Tjønn*

BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG 14

ETASJE : 1.

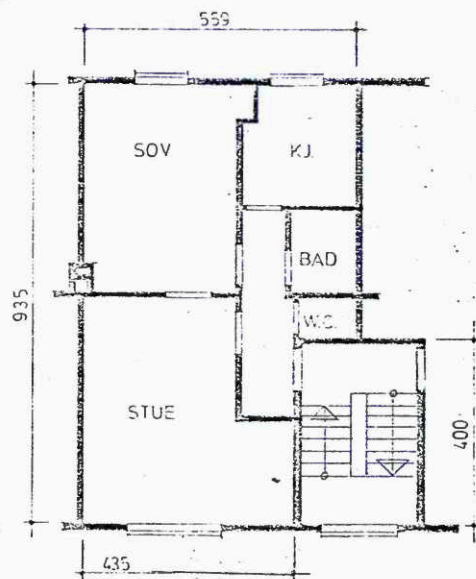
VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 19

LEILIGHET NR. 019

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.76  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20

OPPGANG : 14

ETASJE : 1.

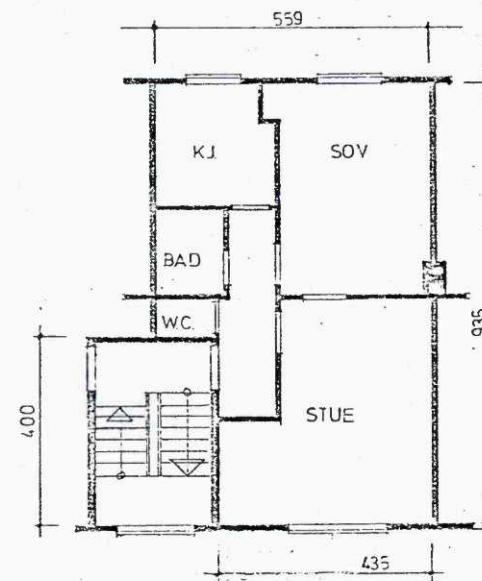
HØYRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 20

LEILIGHET NR. 020

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM

LADEMOENS KIRKEALLE 20.

OPPGANG 14

ETASJE : 2.

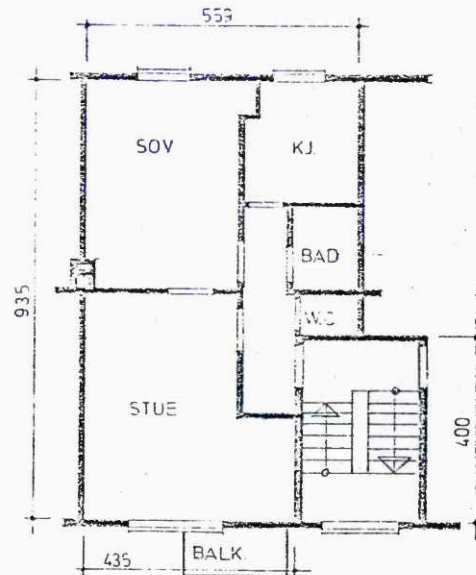

VENSTRE

AREAL = 47.0 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR. 21

LEILIGHET NR. 021

MÅL 1:100

Tegning er riktig  
Trondheim Bygningssjefen 3.3.1976

  
BYGNINGSSJEFEN I TRONDHEIM
EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL  
POSTBOKS 6054 TORGARDEN  
7434 TRONDHEIMBestiller: onlineservice@evry.com  
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31240770  
Vår referanse: 3725175/26166126  
Bestilling: C3 2025-04-10 (4) 46Dato  
10.04.2025**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1028476	200	21.9.2023	BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	411	206	0	1

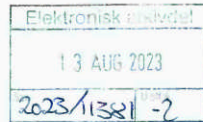
- Dokumentet følger vedlagt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

 [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjeilte

## Erklæring om allmennhetens rett til ferdseil

I forslag til reguleringsplan *Gisle Johnsons gate 5 r20210027*, er det vist en offentlig gangveg (O\_GG). Gangvegen går fra Gisle Johnsons gate til Lademoens kirkeallé via parkeringsplassen til Sameiet Lademoens kirkeallé 8-18 (se vedlegg).

I den forbindelse erklærer Sameiet Lademoens kirkeallé 8-18, org. nr. 994 737 139, at allmennheten som benytter gangvegen (O\_GG) har rett til å ferdes til fots over parkeringsplassen, som er sameiets fellesareal, **knr. 5001 gnr. 411 bnr. 206**.

Sameiet gir kommunen, eller de/den som utfører arbeidet på vegne av kommunen, rett til nødvendig adkomst til gangvegen, både i forbindelse med opparbeidelse og ved eventuell fremtidig drift, vedlikehold og fornyelse.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune, eller de/den som utfører arbeid på vegne av kommunen, etter at arbeidene er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av området, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider.

### Bortfall av erklæringen

Reguleringsplanen er på signeringstidspunktet ikke vedtatt.

Erklæringen bortfaller dersom gangvegen (O\_GG) ikke blir regulert slik den er vist i gjeldende reguleringsforslag (se vedlegg).

Dersom gnr. 411 bnr. 206 blir omfattet av reguleringsplanen, faller erklæringen bort ved gjennomføring av den vedtatte reguleringsplanen.

Dersom Sameiet Lademoens kirkeallé 8-18 ønsker å benytte parkeringsarealet til formål som ikke er forenelig med allmennhetens ferdselsrett over eiendommen, skal Trondheim kommune slette erklæringen på sameiets anmodning.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 411 bnr. 206. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org. nr. 942 110 464.

Doknr.: 1028476 Tinglyst: 21.09.2023  
STATENS KARTVERK

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Organisasjonsnummer:  
Trondheim kommune Erling Skakkens gate 14 977 43 400 NO 942 110 464  
Eierskapsenheten  
Postboks 2300 Torgarden E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no  
7004 TRONDHEIM www.trondheim.kommune.no

(Sted) Trondheim, den 22.08.23

Anders Meland  
Sameiet Lademoens kirkeallé 8-18  
Org.nr.: 994 737 139  
knr. 5001 gnr. 411 bnr. 206

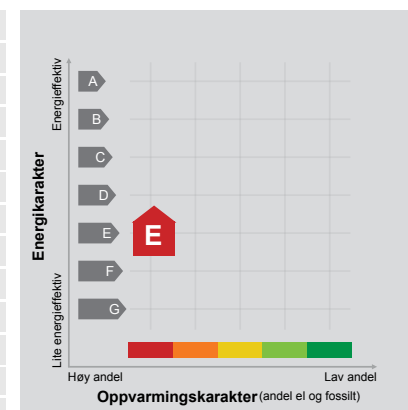
styreleder

Siri Marø  
Sameiet Lademoens kirkeallé 8-18  
Org.nr.: 994 737 139  
Knr. 5001 gnr. 411 bnr. 206

Vedlegg: Reguleringsplankart (ikke vedtatt)

# ENERGIATTEST

Adresse	Lademoens Kirkealle 16
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182125938
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-111156
Dato	27.04.2025



**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

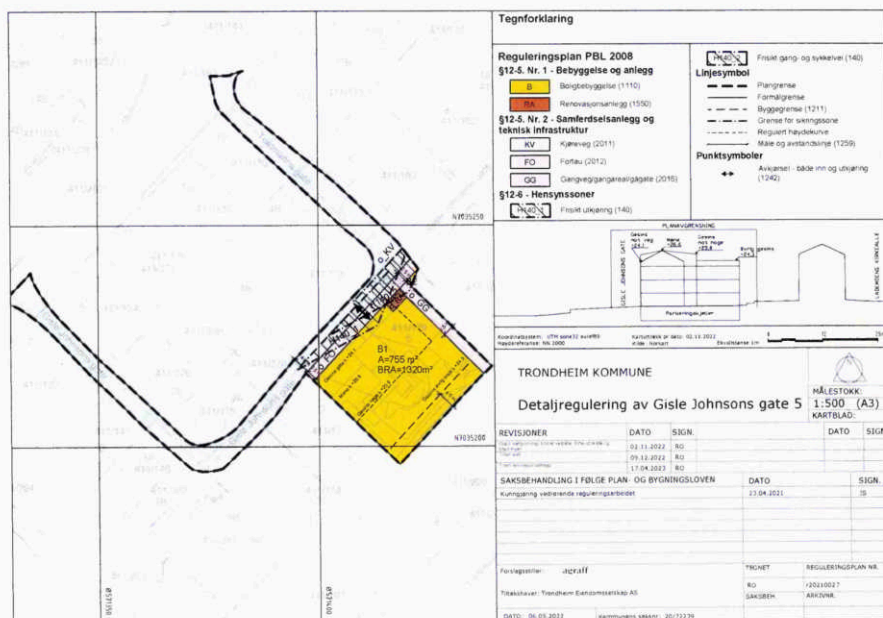
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Kartverket  
Attestert kopi av dok.nr: 2023/10284/76/200  
Uthentet: 2025-04-10 09:13

Side 3 av 3

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

## Om energimerkeordningen

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Slå el. apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 13: Reduser innetemperaturen**

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

### **Tiltak 14: Tiltak utendørs**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

V e d t e k t e r

til regulerings- og bebyggelsesplan for området Thomas von Westens gate - Lademoen kirkeallé - Anders Buens gate - Mellomveien, Trondheim

---

§ 1

Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningelinje.

§ 2

Anders Buens gate og Mellomveien skal være fasadefri, d.v.s. det tillates ikke inn- og utkjøring fra boligområdet til disse gater.

§ 3

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal skal bestå av:

Boligblokker i 4 etasjer  
Garasjebygg  
Andre fellesanlegg - f.eks. barnehage og transformator-  
kiosker - som er nødvendig for bebyggelsen.

§ 4

Boligbebyggelsen

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskille-  
re av brannfast materiale. Dispensasjoner innenfor bygnings-  
lovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra  
brannstyret er innhentet. Maksimal gesimshøyde for 4-etasjes  
blokker er 12 m.

§ 5

Forretninger kan innredes i 1. etasje med bygningsrådets sam-  
tykke.

§ 6

For hver boligblokk oppettes felles antenneanlegg,

§ 7

Den regulerte blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med byg-  
ningsrådets samtykke.

§ 8

Bebyggelsen skal være åpen. Tomtene skal gis en tiltalende  
utforming og behandling. Situasjonen skal vise garasjer,  
beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, plass for søppelspann  
etc.

§ 9

Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som vil  
virke sjenerende for nabo.

- 2 -

§ 10



Utvendig veggbehandling, takteking, farver og puss skal god-  
kjennes av bygningsmyndighetene.

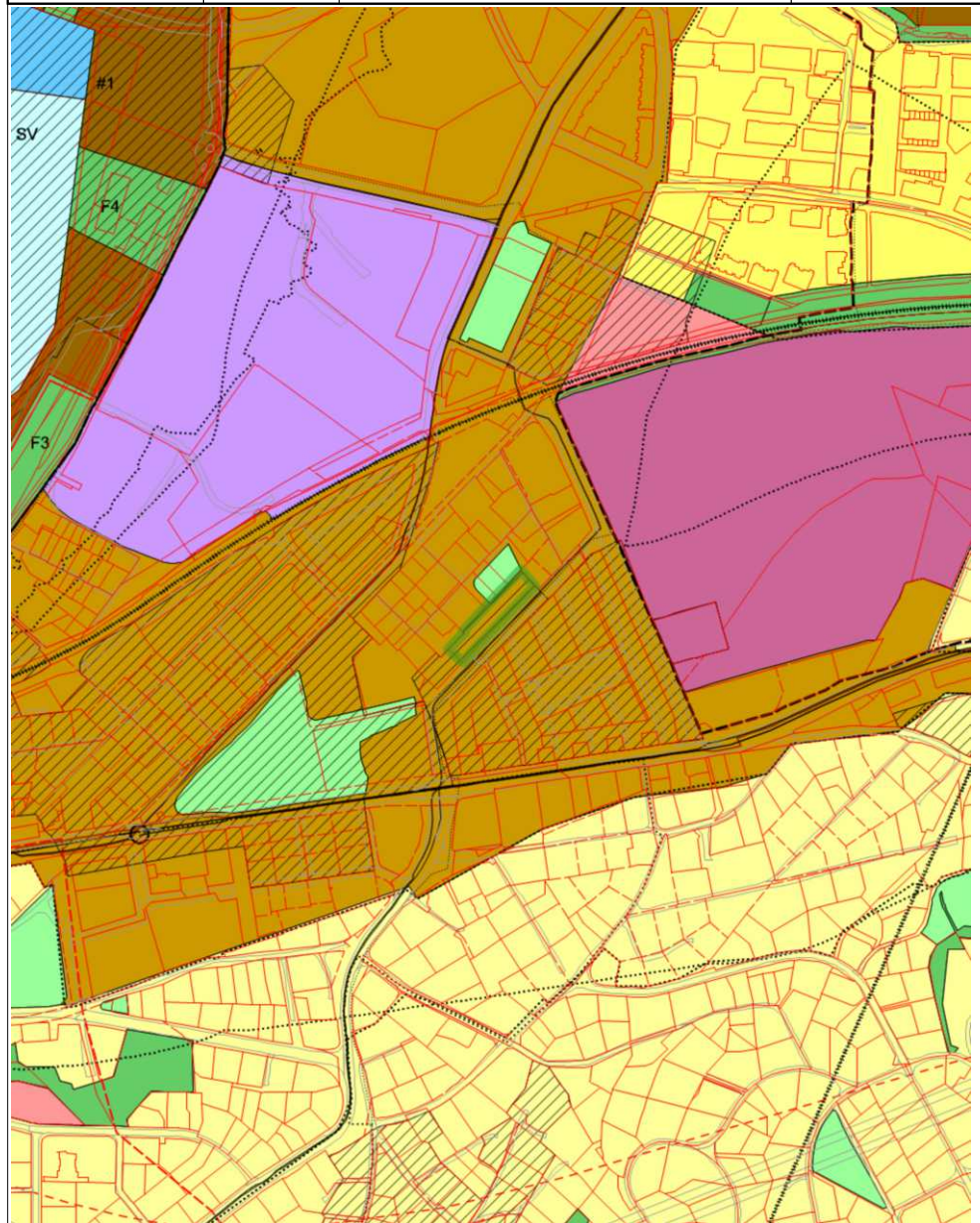
§ 11

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat  
servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.





































§ 12



Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygnings-  
loven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by  
og bymark til anvendelse.

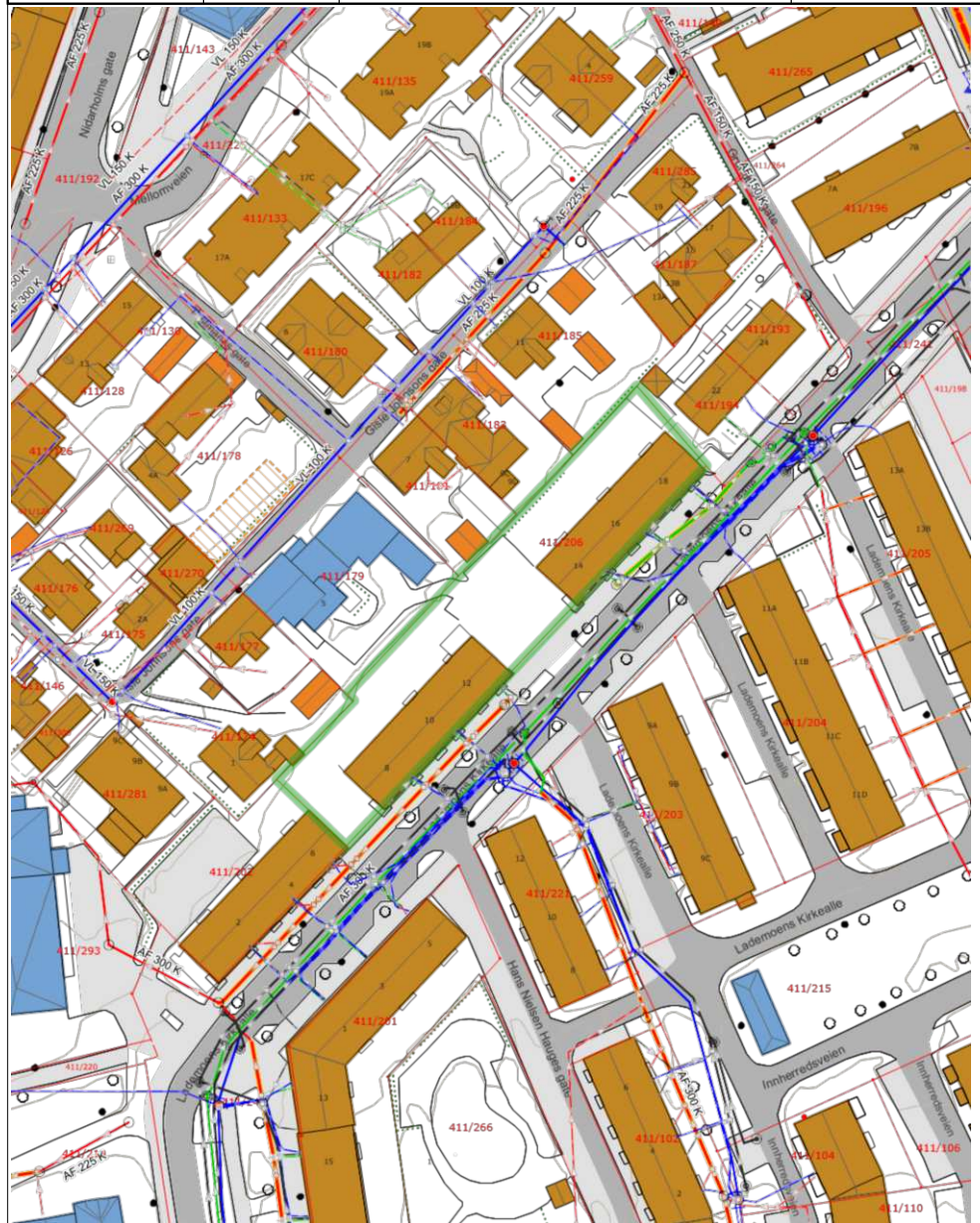
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 206	Fnr: 0		Snr: 26
	Adresse:	Lademoens Kirkealle 16 7067 TRONDHEIM				
Annen info:						







































### Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Kommuneplan- og kommunedelplangrense	 Bestemmelsesområde parkering og uterom	 Bestemmelsesområde kollektivare
 Bestemmelsesområde havstigning	 Bestemmelsesområde regionalt handelssenter	 Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
A Påskrift kommuneplan	 Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - Tunnel - Framtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Framtidig
 Atkomstveg - På bakken - Framtidig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig
 Sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - På bakken - Framtidig	 Jernbane - Tunnel - Nåværende	 Jernbane - På bakken - Nåværende
 Jernbane - Bro - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende
 Grav- og urnelund - Nåværende	 Boligbebyggelse - Framtidig	 Sentrumsformål - Framtidig
 Grønnstruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Framtidig	 Friområde - Framtidig
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 Ferdsl - Nåværende
 Næringsbebyggelse - Nåværende		
















 Trondheim	<b>Basiskart med stikkledninger og tiltak</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 206	Fnr: 0		Snr: 26
	Adresse:	Lademoens Kirkealle 16 7067 TRONDHEIM				
	Annen info:					



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

 Trondheim	<b>Kulturminnekartet</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 206	Fnr: 0		Snr: 26
	Adresse:	Lademoens Kirkealle 16 7067 TRONDHEIM				
Annen info:						



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
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		



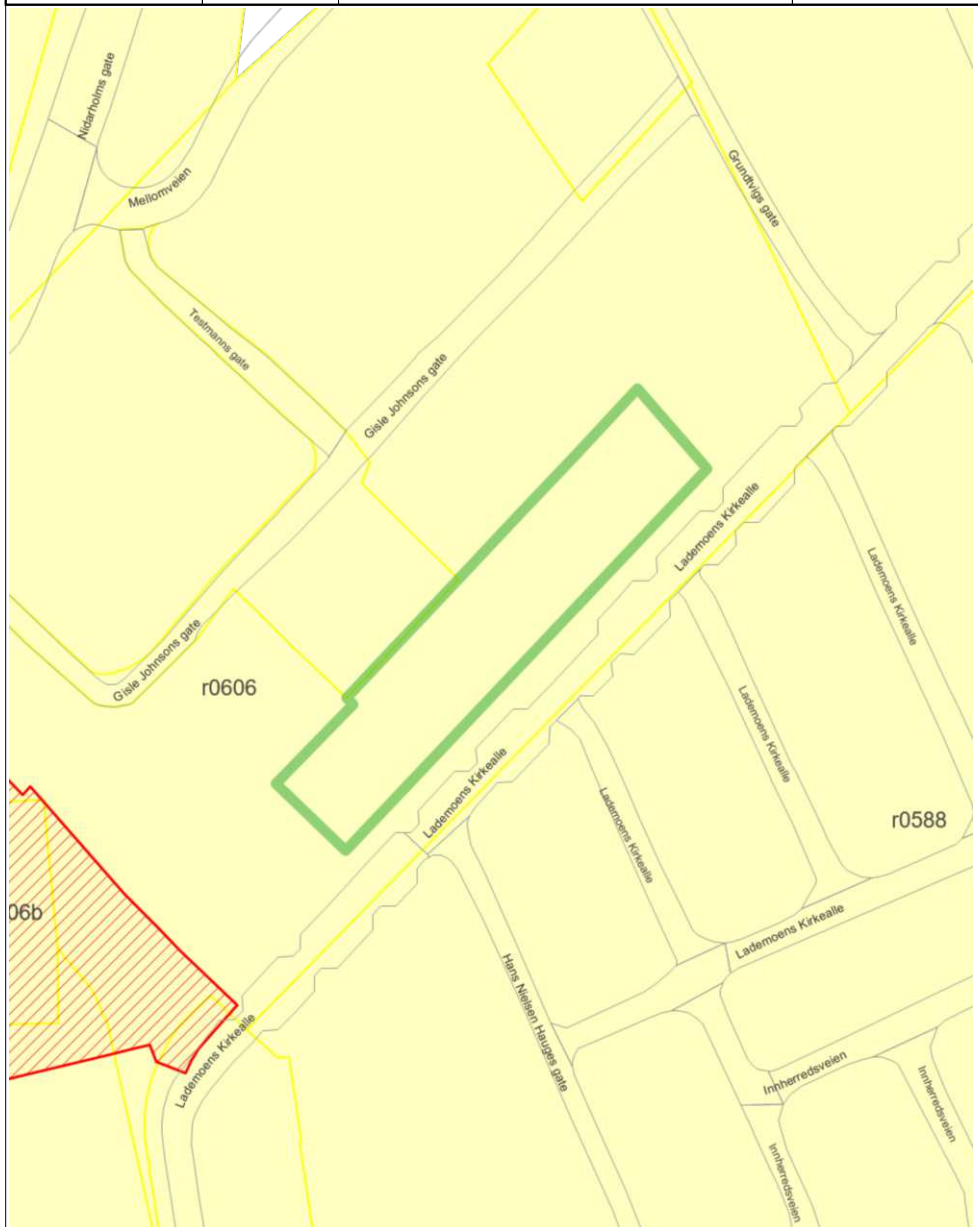
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Lademoens Kirkealle 16 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring



Veg





RpOmråde igangsatt

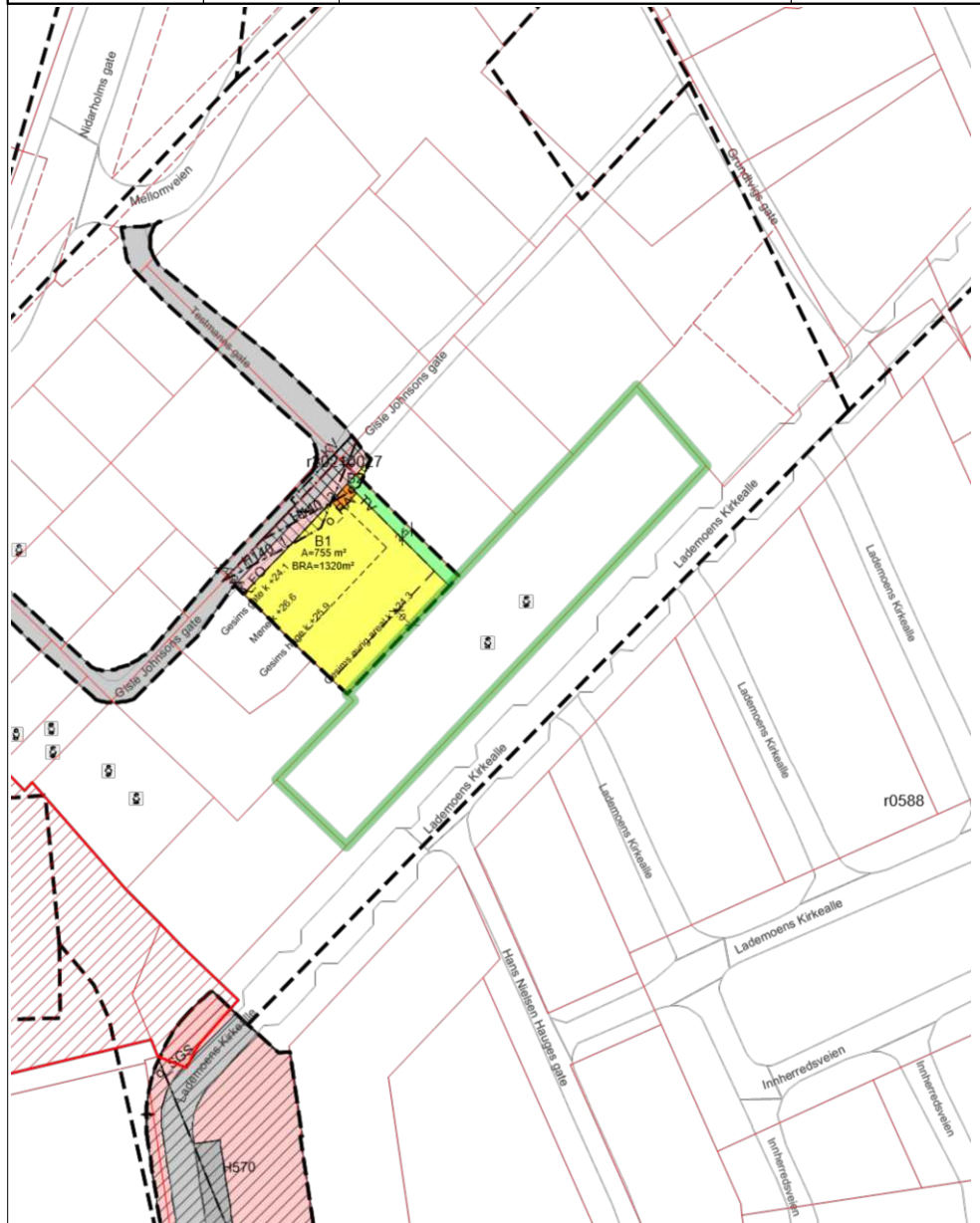


RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå




























Kommunalveg gatenavn .

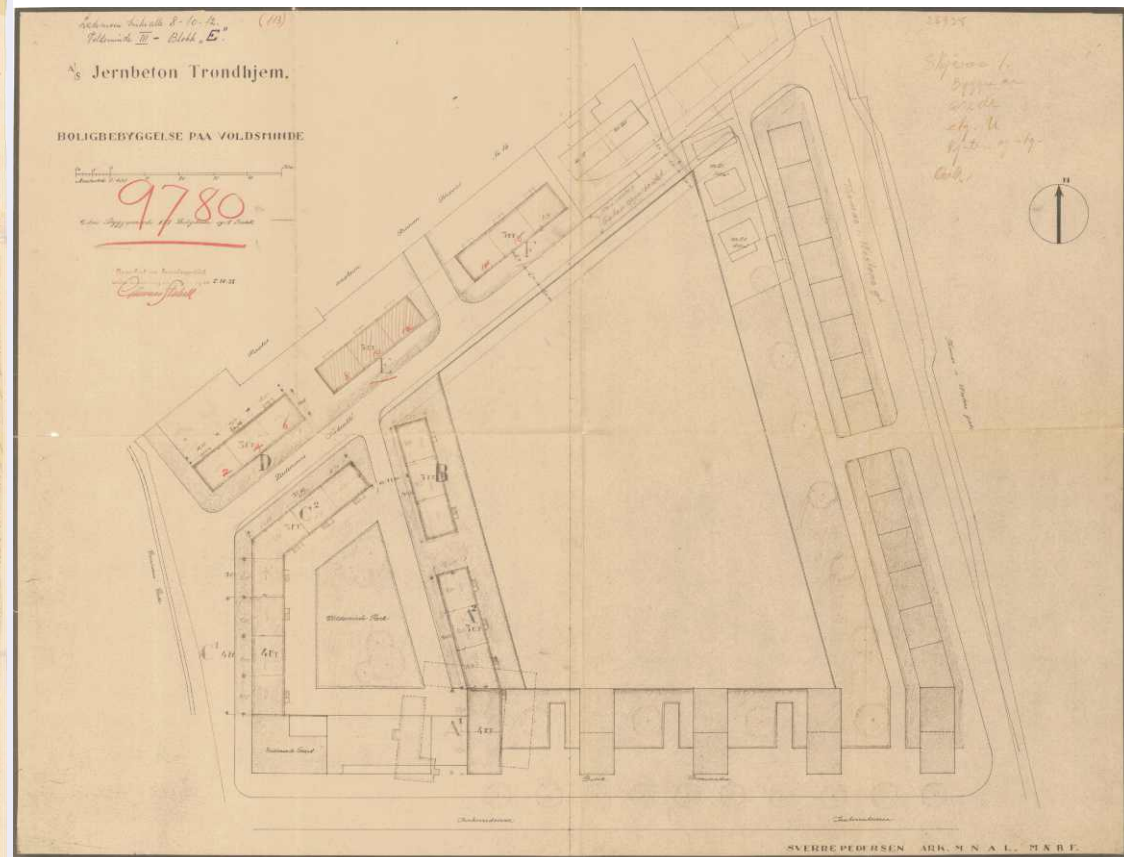
Privatveg gatenavn .

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 206	Fnr: 0		Snr: 26
	Adresse:	Lademoens Kirkealle 16				7067 TRONDHEIM
Annen info:						



### Tegnforklaring

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  RpOmråde igangsatt             |  RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå   |
|  Eiendomsgrense god nøyaktighet |  Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet     |  Eiendomsgrense generert           |
|  Veg                            |  Kommunalveg gatenavn .                |  Privatveg gatenavn .              |
|  Plan dispensasjon punkt        |  RpFormålGrense                        |  RpAngittHensynGrense              |
|  RpGrense                       |  RpSikringGrense                       |  Avkjørsel - både inn og utkjøring |
|  Byggegrense                    |  Måle- og avstandslinje                |  RpRegulertHøyde                   |
|  Bevaring kulturmiljø           |  Frisikt                               |  Boligbebyggelse                   |
|  Industri                       |  Renovasjonsanlegg                     |  Kjøreveg                          |
|  Fortau                         |  Gang-/sykkelveg                       |  Annen veggrunn - grøntareal       |
|  Annen banegrunn - grøntanlegg  |  Parkeringsplasser                     |  Turveg                            |





## Trondheim kommune

Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004  
Telefon

Utskriftsdato: 14.04.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900 Godkjente bygningstegninger

Kilde: Trondheim kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 411 **Bruksnr.:** 206 **Seksjonsnr.:** 26

**Adresse:** Lademoens Kirkealle 16, 7067 TRONDHEIM

**Referanse:** 31240770

**8439157**

#### Merknad

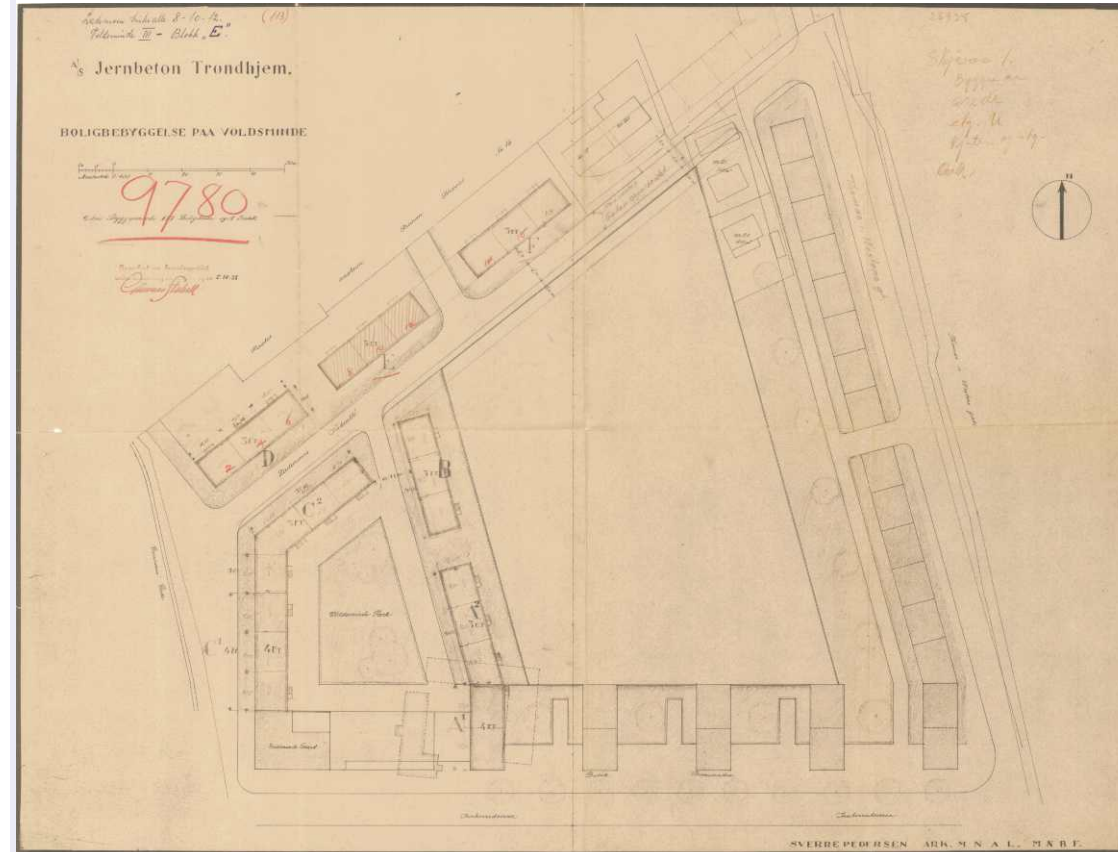
Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt. Gamle tegninger som er stemplet med rødt hvor det står approbert, betyr godkjente tegninger. Lademoens kirkealle 8-12 er lik 14-18, vedtaket gjelder blokk E som er 8-12, mens tegningene har påskrift blokk F som er 14-18, jf vedlagte situasjonskart.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til  
bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Trondheim.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr.

Voldsmunde gaard aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Blokk E.

Trondheim den 4 oktober 1938

Byggherre: H/S Voldsmunde III Anmelder: a/s Sembetun Trondheim  
Adresse: Lopholmsgaarden Adresse: Lopholmsgaarden  
Ansvarshavende: H/S Sembetun Trondheim

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a.  
Tomtens størrelse 1125 m.<sup>2</sup>  
Eldre bebyggelses areal 0 m.<sup>2</sup>  
Nye bygningers areal 333 m.<sup>2</sup>

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plan, mid. fasade 1:100  
Situasjonsplan 1:400 og 1:1000

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.<sup>2</sup>, og fundamentering:  
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).  
*Bygd og grunn paa leveli*  
*Grundbelastning 1 kg/cm<sup>2</sup>*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannutførsel: —
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: —
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: —
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges): —
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: —
- § 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
*Trueng av 20 f. brede gater*
- § 63. Ildfarlige og sundhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII). *ingen*
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden: —
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring: —
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
*efter tegning*
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:  
*efter tegning*

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgemis: *ingen*

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

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

*Trukkebragvegger utv. med 3/4 Ca's krosenplate på innvendige side  
Pak på lekke med mellomlag av ureguleret isolasjonspapp.*

*Tilsvarende barade vegger i trukkene innvendige vegger av 1/2 st's mur*

§ 81. Isolasjon: *2 lag papp på brukstett*

§ 87. Taktekkning: *skifer.*  
(Se dept. forskrifter kapt. XI).

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold *se bygning*

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: —  
(Se dep. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

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

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

§ 109. Klosetter: *18 Stk 1. for hær tilgjengelighet*

§ 148. Innhegning: —

Ytterligere opplysninger: —

Gjeldende servitutter: —

Bygningerådet gir tilladelse til arbeidets utførelse. På tomten  
hviler refusjonskrav for gategrunn og gateoparbeidelse. Approbasjonen  
er betinget av at den besluttede reg.forandring av Testmanns gt.  
ad. (j.nr. 290/1938) blir endelig vedtatt.

*Trondheim bygningråd* 5. oktober 1938.

*Thomas J. Stabell*



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-19/81639-6

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Saksnummer  
BYGG-19/81639

Dato  
06.06.2019

Side 2

BYGGAMITTHEM AS

Sponstuveien 27  
1263 OSLO

Vår saksbehandler Legesse Abraham Ghebremeskel	Saksnummer BYGG-19/81639 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 06.06.2019
---	---	---------------	--------------------

## Lademoen kirkealle 16, godkjent reparasjon av brannskille

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 411/206/0/0  
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: BYGGAMITTHEM AS  
Tiltakshaver: JFP EIENDOM AS  
Forhåndskonferanse:

## VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottaker: JFP EIENDOM AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

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

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 16.05.2019. Søknaden er komplettert 24.05.2019.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder reparasjon av brannskille.

### Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende sentrumsformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0606 «*Thomas V. Westens gate -Lademoen Kirkealle -Anders Buens gate -Mellomveien*», vedtatt 12.6.1961. Eiendommen er regulert til boligblokk.

### Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

### Naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet. Tiltaket anses ikke å berøre naboers interesse.

### Byggeprosjektet

Ansvarlig søker opplyser at i forbindelse med renovering av avløpsrør på badetrom har tiltakshaver laget hull i betonggulv som er brannskille. Hullet og badetroms gulv er ifølge ansvarlig søker støpt igjen.

### Vurdering/begrunnelse

Ansvarlig søker har sendt inn ansvarserklæringer for utført renovering av avløpsrør og reparasjon av brannskillet. Byggesakskontoret forutsetter at tiltaket er utført i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17), og at kravene til brannsikkerhet er særskilt ivarettatt. Dere gjøres oppmerksomme på at ansvaret for dette ligger på ansvarlige foretak.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

### Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Dokumentnr.: BYGG-19/81639-6

**Foretak med ansvarsrett**

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING****Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

**ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK****Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**

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

**Klagefrist**

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

**Retten til å kreve begrunnelse**

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

**Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

# LADEMOENS KIRKEALLE 16

Nabolaget Voldsminde/Lademoen kirke - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

Lilleby stasjon	3 min	0.2 km
Linje R60, R70		
Rønningsbakken	4 min	0.3 km
Totalt 10 ulike linjer		
Trondheim S	25 min	1.8 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Dronningens gate 62	11 min	3.8 km
Linje 9		
Trondheim Værnes	28 min	

## SKOLER

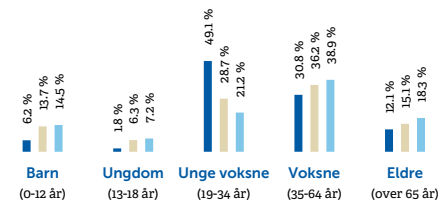
<b>Lilleby skole (1-7 kl.)</b>	6 min	0.4 km
220 elever, 16 klasser		
<b>Bispehaugen skole (1-7 kl.)</b>	17 min	1.2 km
275 elever, 18 klasser		
<b>Lade skole (1-10 kl.)</b>	19 min	1.4 km
652 elever, 35 klasser		
<b>Rosenborg skole (8-10 kl.)</b>	17 min	1.3 km
560 elever, 38 klasser		
<b>Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)</b>	6 min	2.6 km
90 elever, 3 klasser		
<b>Bybroen videregående skole</b>	8 min	2.5 km
210 elever		
<b>Lukas videregående skole</b>	7 min	3.3 km
80 elever, 8 klasser		

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 80/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 78/100

**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

<b>Voldsminde barnehage (1-5 år)</b>	2 min	0.2 km
44 barn		
<b>Lademoen barnehage (0-5 år)</b>	9 min	0.7 km
48 barn		
<b>Svartlamon Kunst- og kulturbygh. (1-5 år)</b>	11 min	0.8 km
41 barn		

## DAGLIGVARE

<b>Bunnpris Rosendal</b>	3 min	0.2 km
Søndagsåpent		
<b>Bunnpris Buran</b>	7 min	0.5 km
Post i butikk		

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

**KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 92/100

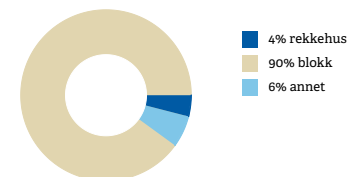
**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 81/100

**GATEPARKERING**  
Lett 75/100

## SPORT

Jarlebanen - kgb	5 min	0.4 km
Fotball		
Lilleby skole	7 min	0.5 km
Aktivitetshall, ballspill		
EasyFit Buran	7 min	
Feel24 Buran	8 min	

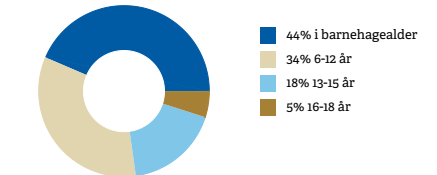
## BOLIGMASSE



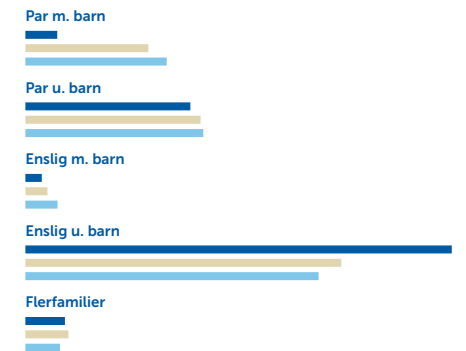
## VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Solsiden	15 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

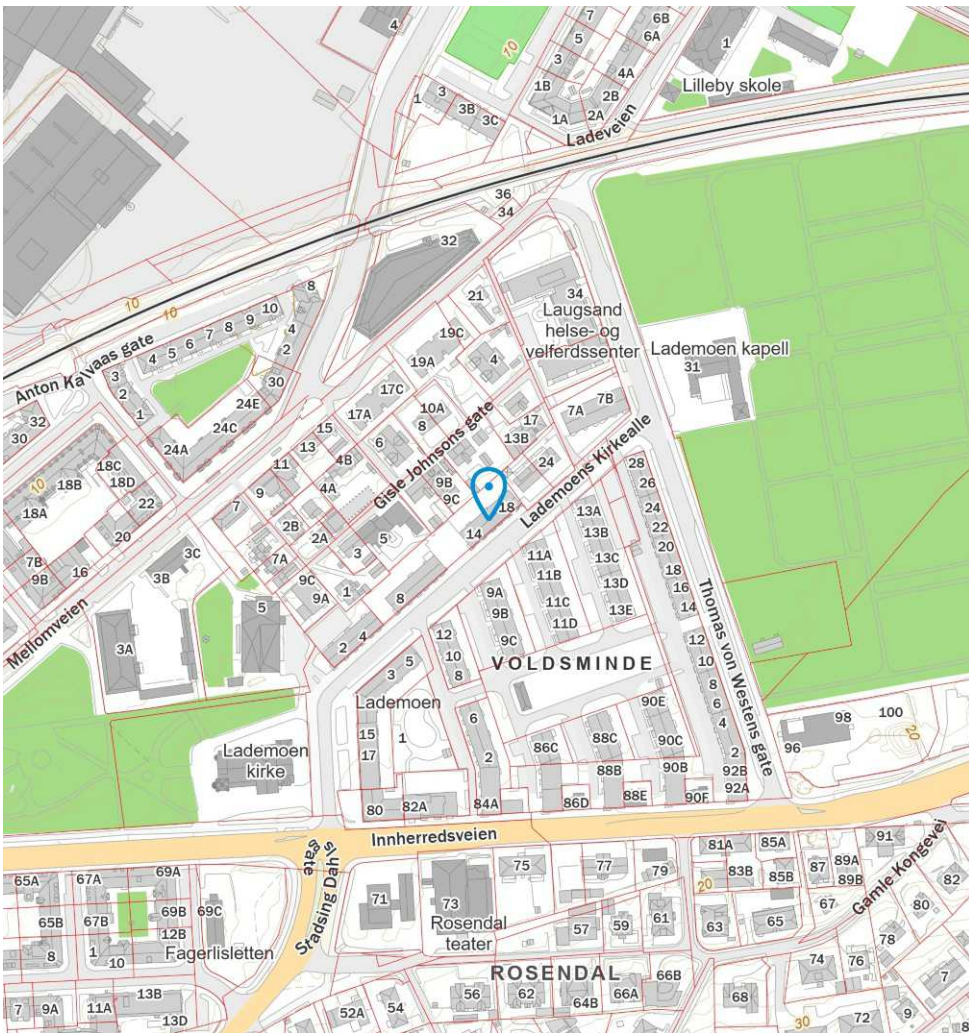
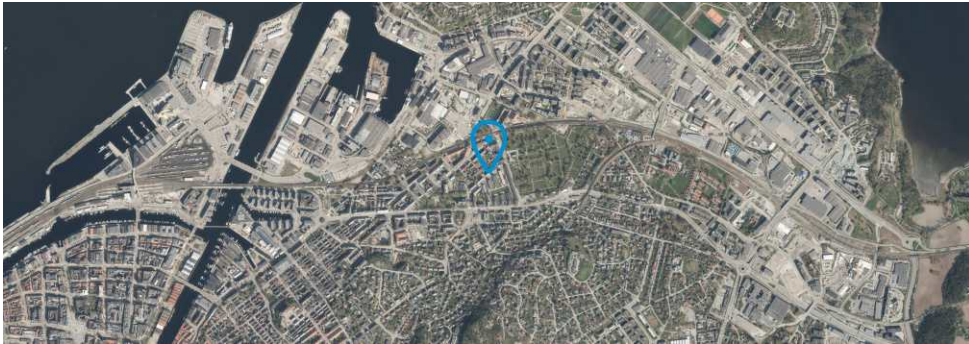


0% 63%

Voldsminde/Lademoen kirke	
Trondheim	
Norge	

## SIVILSTAND

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



MATRIKKELENHET	
Kommune	Gnr Bnr Fnr Snr Adresse
5001 - Trondheim	411 206 0 26 Lademoens Kirkealle 16, 7067 TRONDHEIM
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN	
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato) Areal
Bevaring kulturmiljø	1921.6m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	3843.2m <sup>2</sup>
Sentrumsformål - Náværende	1889.36m <sup>2</sup>
Kommuneplanens areal del 2022-2034 (27.3.2025)	
GJELDENDE REGULERING	
Ligger eiendommen i et regulert område?	
PLANID	Plannavn
Ja	5001 r0606 Thomas V. Westens gate - Lademoen Kirkealle - Anders Buens gate - Mellomveien (12.6.1961)
RELATERTE PLANER	
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0606c	Mellomveien 23 og Grudtvigs gate 3 og 5. Lademoen alderstjhem. (19.11.1963)
r0606d	Mellomveien 21, gnr.411/138 (15.5.1997)
r20140034	Fv 910, Innherredsveien fra Saxenberg allé til Stasing Dahls gate (29.8.2019)
r20210027	Gisle Johnsons gate 5 (23.11.2023)
BEBYGGELSESPAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	

09.04.2025 09:40:37

Side 1 av 2

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

Ja  
5001 r20240030 Mellomveien 3 og5

**PLANFORSLAG**

Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.

# 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.



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 kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

## PLUS dekkes 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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).

*Vi unner ingen å stå alene*



## 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

① 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](https://smn.no)

Økonomisk TRYGGHET  
ved BOLIGBYTTE



# 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.


# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240770 / Islam Gerikhanov, tlf. 462 15 058

Lademoens Kirkealle 16, 7067 Trondheim.

Gnr. 411, Bnr. 206, Snr. 26, 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: 31240770

Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2025

Islam Gerikhanov  
Salgsleder/Eiendomsmegler

462 15 058  
islam.gerikhanov@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal  
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal