



aktiv.

Lademoens Kirkealle 11B, 7067 TRONDHEIM

**Velholdt og lys 3-roms i 3 etg. |
Ingen dok.avgift | Balkong |
Oppgradert kjøkken og bad |
Sentral plassering**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 60 905,-
Omkostn.: Kr 2 491,-
Total ink omk.: Kr 3 553 396,-
Felleskostn.: Kr 3 768,-
Selger: Amund Bergland Kvalsvik

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 62/73 kvm
Tomtstr.: 1788 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 411, bnr. 204
Oppdragsnr.: 1710250151

Velkommen til Lademoens Kirkealle 11B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Lademoens Kirkealle 11B - en pen og sentrumsnær aksjeleilighet med beliggenhet i tredje etasje. Leiligheten har blitt oppgradert med nytt kjøkken og bad i 2021 og fremstår som lys og innbydende. Her bor du sentralt på Lademoen, med kort vei til sentrum, Solsiden, dagligvarebutikker, kollektivtilbud og flotte rekreasjonsområder.

Verdt å merke seg:

Godt bomiljø

Ingen dok.avgift

Loft- og kjellerbod

Praktisk planløsning

Sørvestvendt balkong

Oppgradert kjøkken og bad fra 2021

Lys og gjennomgående leil. i 3. etasje

Kort vei til Lade, Midtbyen og Solsiden

Rolig og tilbaketrukket beliggenhet på Lademoen

Gode kollektivmuligheter med både buss og tog i nærheten

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Plantegning	35
Tilstandsrapport	36
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	65
Regnskap 2024	67
Byggetegninger	77
Midlertidig brukstillatelse	81
Reguleringskart	82
Andre vedlegg	83
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm Bod i kjeller og på loft.

3. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré, 2 soverom, omkleddingsrom, kjøkken, bad og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er påvist en loftsbod på 5 m² målbart bruksareal og en kjellerbod på 6m² oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av arealet til loftsbod er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1788 kvm

Beliggenhet

Denne leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et populært boligområde i Trondheim, med kort avstand til sentrum. I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen –

dagligvarebutikker, klesforretninger, apotek, treningssentre, samt et rikt utvalg av caféer og restauranter.

Lademoen er en rolig og etablert bydel, rundt 2 km nordøst for Trondheim sentrum. Området preges av velorganiserte borettslag og sameier, omkranset av frodige grøntområder. Lamoparken er spesielt kjent for sitt livlige sommermiljø og er et naturlig samlingspunkt i bydelen. I tillegg er det kort vei til både badeplasser på Rotvoll og Lade, samt flotte turmuligheter langs Ladestien.

Leiligheten ligger i gangavstand til både Handelshøyskolen BI og Dronning Mauds Minne. Med sykkel tar det omtrent 10 minutter til NTNU Gløshaugen, Høgskolen i Trondheim (HHiT) og St. Olavs Hospital. Området er også godt tilknyttet kollektivtransport, med hyppige bussavganger til blant annet NTNU Dragvoll.

Ladestien og Korsvika – populære turområder med gruslagte stier og idylliske badeplasser – ligger også i komfortabel gangavstand fra boligen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager og skoler, noe som gjør området godt egnet for både småbarnsfamilier og ungdom. Voldsminde barnehage ligger kun 4 minutters gange unna, mens både Svartlamon Kunst- og kulturbarnehage og Lademoen barnehage nås på under 10 minutter.

Lilleby skole er nærmeste barneskole og nås på ca. 5 minutter til fots. For eldre barn er det kort vei til både Rosenborg skole og Trondheim idrettsungdomsskole. Lade skole og Bispehaugen skole ligger også i nærheten. For videregående opplæring er det kun ca. 8 minutters gange til både Bybroen og Thora Storm videregående skoler.

Området er godt tilrettelagt for et aktivt fritidsliv. Jarlebanen ligger 5 minutter unna og byr på kunstgressbane og fotballaktivitet. På Lilleby skole finnes det også ballspillbaner og en aktivitetshall. Treningstilbudet er solid med Feel24 Buran 8 minutter unna, og 3T-Solsiden ca. 12 minutter fra boligen.

Det er enkel tilgang til dagligvare med Bunnpris Rosendal kun 3 minutters gange fra boligen - og denne er også søndagsåpen. Coop Extra Lilleby ligger 7 minutter unna og har i tillegg PostNord-tjenester. For et større utvalg er Solsiden kjøpesenter kun 15 minutter unna til fots, med butikker, spisesteder og apotek.

Skolekrets

Boligen ligger innenfor skolekretsen til Lilleby skole, og det finnes et bredt tilbud av både grunnskoler og videregående skoler i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har meget gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Anders Buens gate, kun 3 minutter unna. Det er også kort vei til Lilleby stasjon (ca. 4 minutter), hvor du kan ta toget til Trondheim S eller videre til Værnes på rundt 28 minutter. Det gjør området svært attraktivt for både pendlere og studenter.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Kjartan Korshavn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Kjartan Korshavn opplyser om følgende byggmåte: Leiligheten etablert i 3. etasje i en boligblokk oppført i 4 etasjer + loft over kjeller. Hovedkonstruksjoner og etasjeskiller er støpt betong og utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket er saltak antatt tekket med metallplater. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av baderomsvifte, bytte av kabel til lys

Arbeid utført av: Nidaros Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av Waterguard på varmtvannsbereder

Arbeid utført av: Stiftstaden Rør AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Perioder med dårlig trekk og noe innsig av røyk, fyringsregler sendes årlig av styret for å minimere dette

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fiksing av alle mangler ved eltilsyn, innstallasjon av stikkontakter.

Arbeid utført av: Nidaros Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilsyn av bofellesskapet i 2022, kontroll av elektrisk, alle mangler fikset.

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringer, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Forbedring av Innherredsveien, bydelsløft.

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Styret meldte fra årsmelding for 2022: "Gjennomført HMS/risikoanalyse for boligselskapet, inklusiv bygning og bomiljøet."

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Rørfornyning, pipefornyning, med ubestemt tidshorisont. Forventer økning i løpet av kommende ti år.

Tilleggs kommentar:

Bod ble fikset av faglært etter vannskade fra flom, med erstatning av tømmer. Nye hyller og plater på kjøkken av faglært.

Innhold

Primærrom:

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og omkleddingsrom.

Tilleggsareal:

Kjellerbod på ca. 6 m² og loftsbod på ca. 5 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører:

Det ble registrert malingsavfluss/ værslitte vinduskarmer på enkelte vinduer. Balkongdør og ytterdør tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Det ble registrert stedvis bruksslitasjer/ malingsavfluss på enkelte innerdører. TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavfluss. Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og justering av dører som tar i karm anbefales.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15mm og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm. TG 2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

- Kjøkken:

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. G-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Det anbefales å etablere mekanisk (forsert) avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

- Avløpsrør:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget. Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.

- Elektrisk:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk

videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det er fremlagt en forenklet elsjekk utført i regi av borettslaget/ andelslaget i 2023 hvor påviste avvik er dokumentert utbedret. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/ NEK 405-2-3) av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

- Våtrom - Bad:

Oppsummering av overflater: Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Høydeforskjellen fra sluk til topp tettesjikt synes derfor å være mindre enn kravet på 25mm. Det ble registrert hullyd (manglende heft mot underlag) i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG-2 er satt pga. mindre høydeforskjell enn krav/ vannsikkerhet.

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv under servant. Det er en større åpning ved rørføringene med risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjon. Rørføringer i gulv for opplegg til vaskemaskin er ikke synlig for kontroll. Sluket er et eldre støpejernssluk. Her kan det synes at skruer til innfesting av klemring ikke er tilpasset/ stram mot slukpotta. Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk/ slukløsningen, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer og alder på sluk/ slukløsning.

Bedre tetting rundt rørføringer anbefales. Undersøke/ forbedre innfesting av klemring for å sikre opprinnelig tiltenkt klemfunksjon, som et forebyggende tiltak.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Aksjelaget disponerer 13 parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet. Søknad sendes styret.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP615671

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på bad.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

60 905 (Andel av fellesgjeld)

3 550 905 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

336 (Aksjebevis)

336 (Panteattest)

1 819 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

2 491 (Omkostninger totalt)
11 391 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
14 191 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 553 396 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 562 296 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 565 096 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 888 687 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 554 747 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet vaktmestertjenester, renhold og strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, elektroniske fellesavtaler og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: kr 293,-

- Felleskostnad avdrag: kr 34,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 943,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 498,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

I årsmeldingen for 2024 er det nevnt ulike vedlikeholdstiltak, se vedlegg i salgsoppgaven.

Aksjelaget skal i fremtiden utføre rørfornyning. Dette kan enten innebære et mer omfattende prosjekt med fornying av bad, eller en enklere løsning med innvendig rørfornyning ved bruk av strømppe. Det foreligger per i dag ingen kostnadsestimer for dette, og det er heller ikke fattet beslutning om videre fremdrift.

For tiden arbeides det med pipefornyning, som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2025. Dette arbeidet vil i all hovedsak oppta styrets kapasitet, og det er derfor lite sannsynlig at øvrige tiltak vil bli prioritert før tidligst neste år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 768

Andel Fellesgjeld

Kr 60 905

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.05.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 20 172

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Voldsminde 5 AS

Organisasjonsnummer

931535005

Om aksjeselskapet

AS Voldsminde V er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Boligaksjeselskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517367043, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 19.05.2025: 1 872 974

Andel av saldo: 60 906

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2063)

Flytende rente

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Aksjelagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -137 827,-
- Egenkapital: Kr -120 489,-
- Disponible midler: Kr 640 330,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 150 112,-

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til

eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalg. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I utgangspunktet ønskes ikke dyrehold i boligaksjeselskapet. Aksjonærer som likevel har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligaksjeselskapets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 411, bruksnummer 204 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

30.04.1954 ERKLÆRING/AVTALE

Refusjonsplikt til kommunen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse for Lademoen Kirkealle 11, datert 06.05.1955.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er gitt tillatelse til oppføring av nye balkonger i vedtak datert 26.02.1996 og godkjent søknad om fasadeendring (stålplater på 2 gavlvegger) datert 14.05.1995. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er foretatt noen mindre endringer i planløsningen, blant annet etablering av et omkleddningsrom mellom det største soverommet og stuen. Endringene vurderes som mindre og ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, da de ikke endrer bærende konstruksjoner, brannskiller eller fasade. De fremstår som tiltak innad i boenheten som ikke berører fellesareal eller bygningsmessige hovedgrep.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via kommunal veg. Aksjelaget har ansvaret for interne veier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Innherredsveien, Anders Buens gate, Lademoen Kirkealle og Thomas von Westens gate, planID r0588, datert 26.03.1960, og er regulert til blant annet boligformål.

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan aksjonærene overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at

søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 547,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no

Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth

Eiendomsmegler

ludvig.bogseth@aktiv.no

Tlf: 971 72 602

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

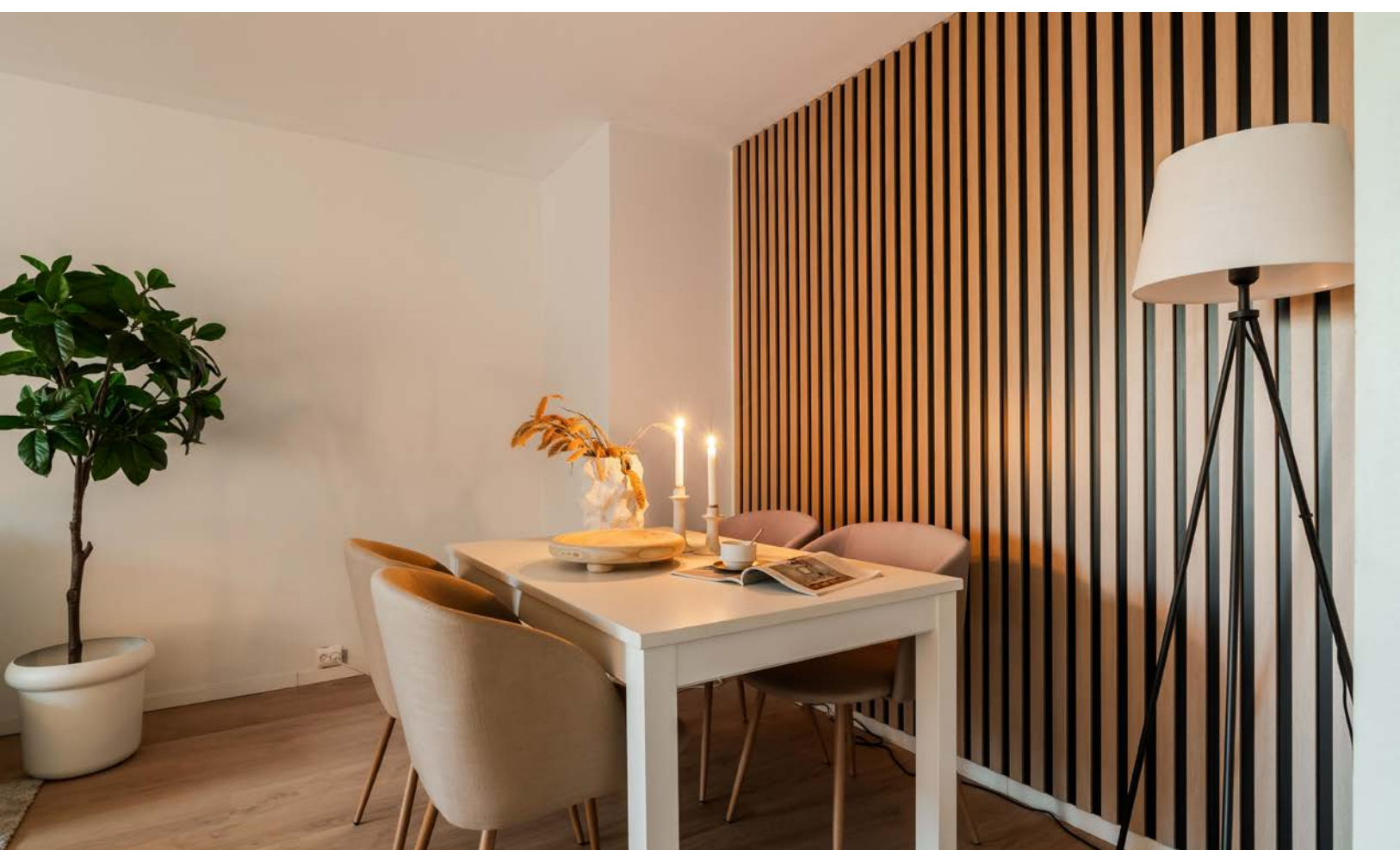
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

19.02.2026





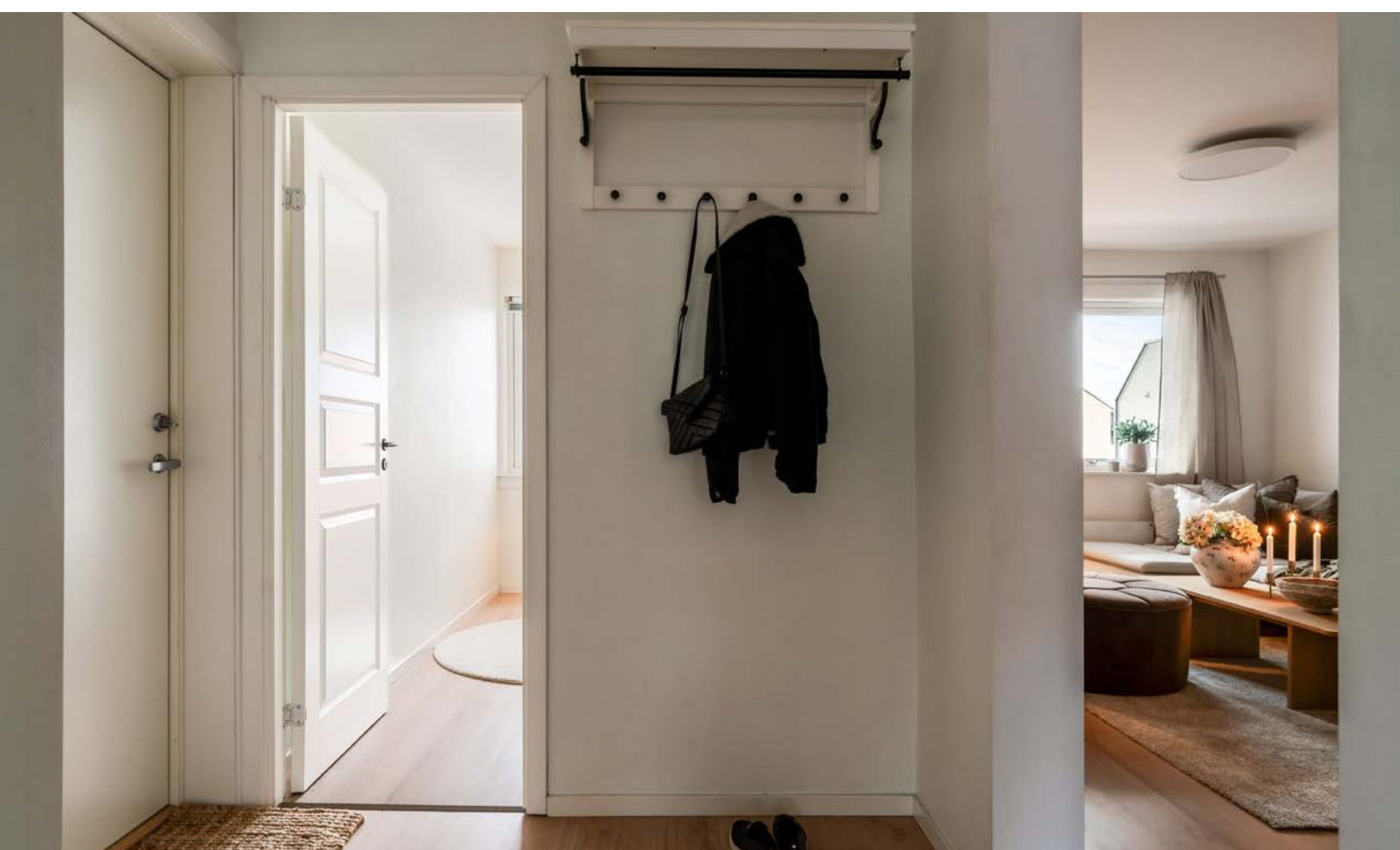














Vedlegg

Nabolagsprofil

Lademoens Kirkealle 11B - Nabolaget Voldsminde/Lademoen kirke - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Anders Buens gate Linje 2, 54, 106	3 min 0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	4 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 2 km
Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 2.9 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	22 min 1.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 2.8 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	8 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

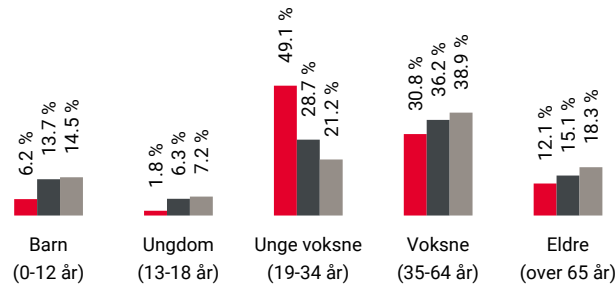
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn	9 min 0.7 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra Lilleby PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

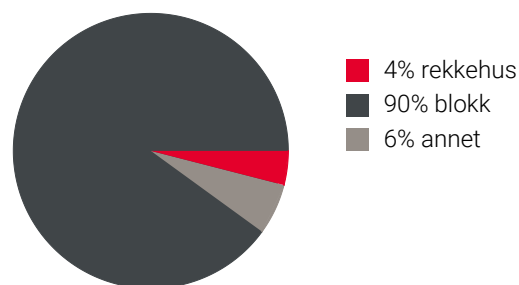
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Gateparkering**
Lett 75/100

Sport

-  Jarlebanen - kgb 5 min 
Fotball 0.4 km
-  Lilleby skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Feel24 Buran 8 min 
-  3T-Solsiden 12 min 

Boligmasse



«Sentralt, rolig, anonymt og veletablert»

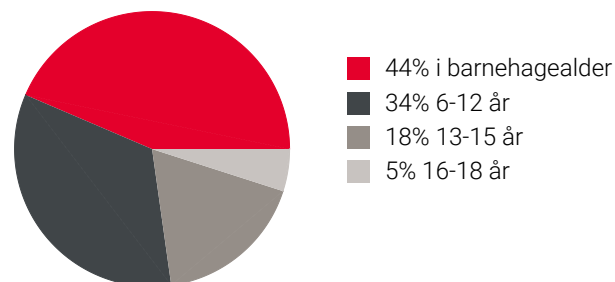
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 15 min 
-  Apotek 1 Solsiden 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

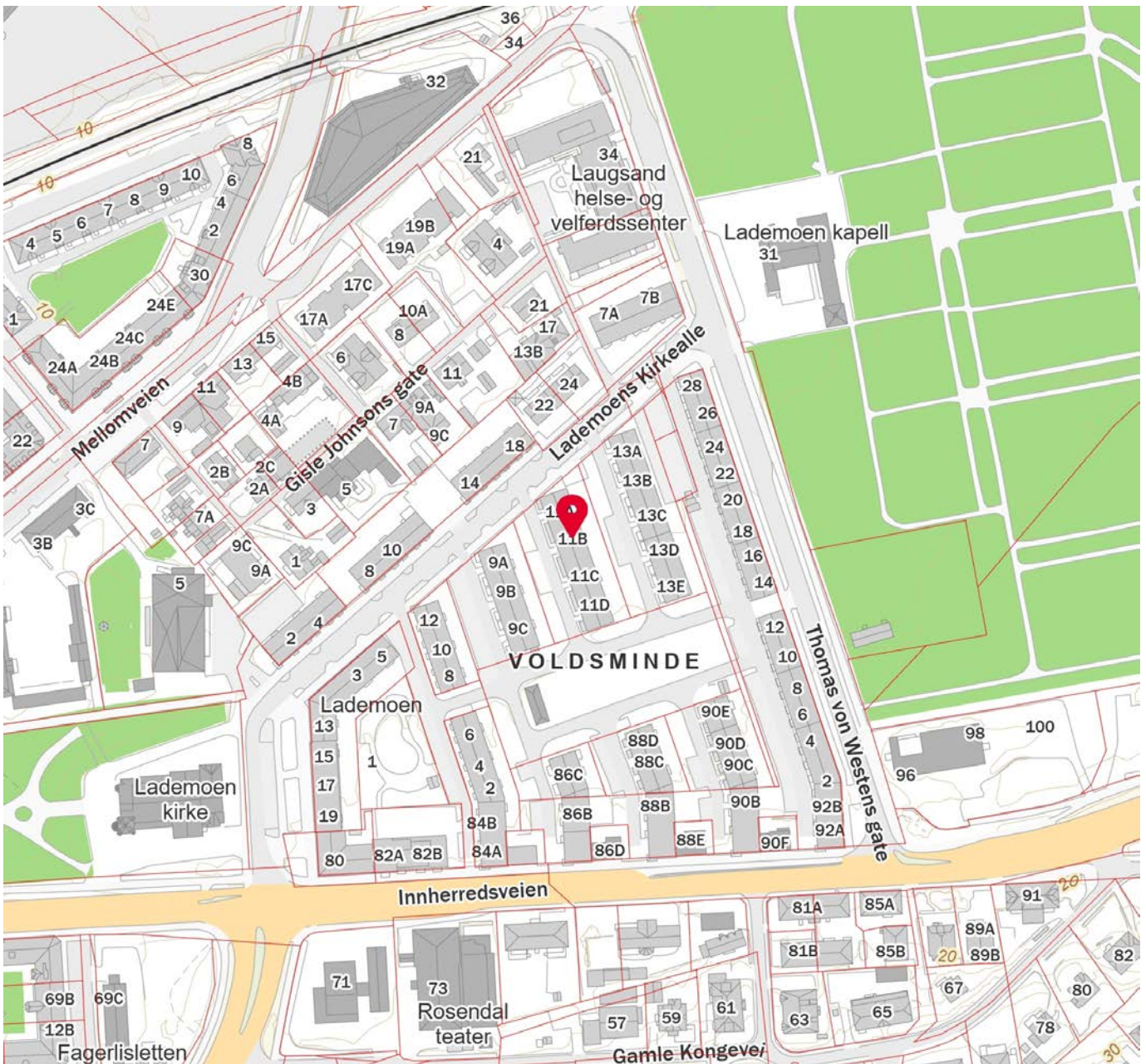
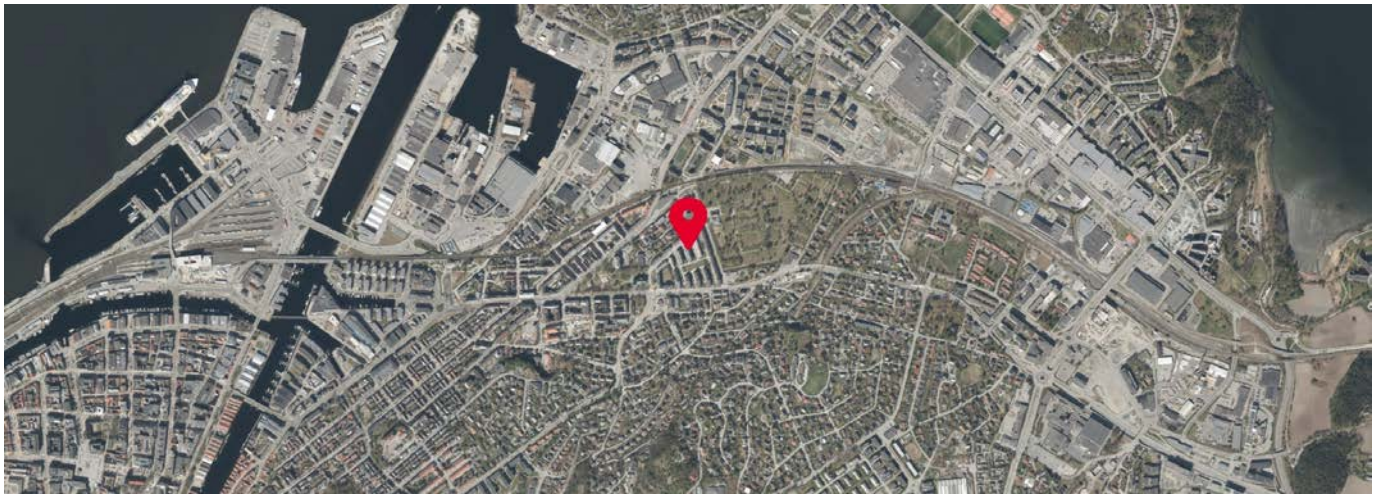


0% 63%

-  Voldsminde/Lademoen kirke
-  Trondheim
-  Norge

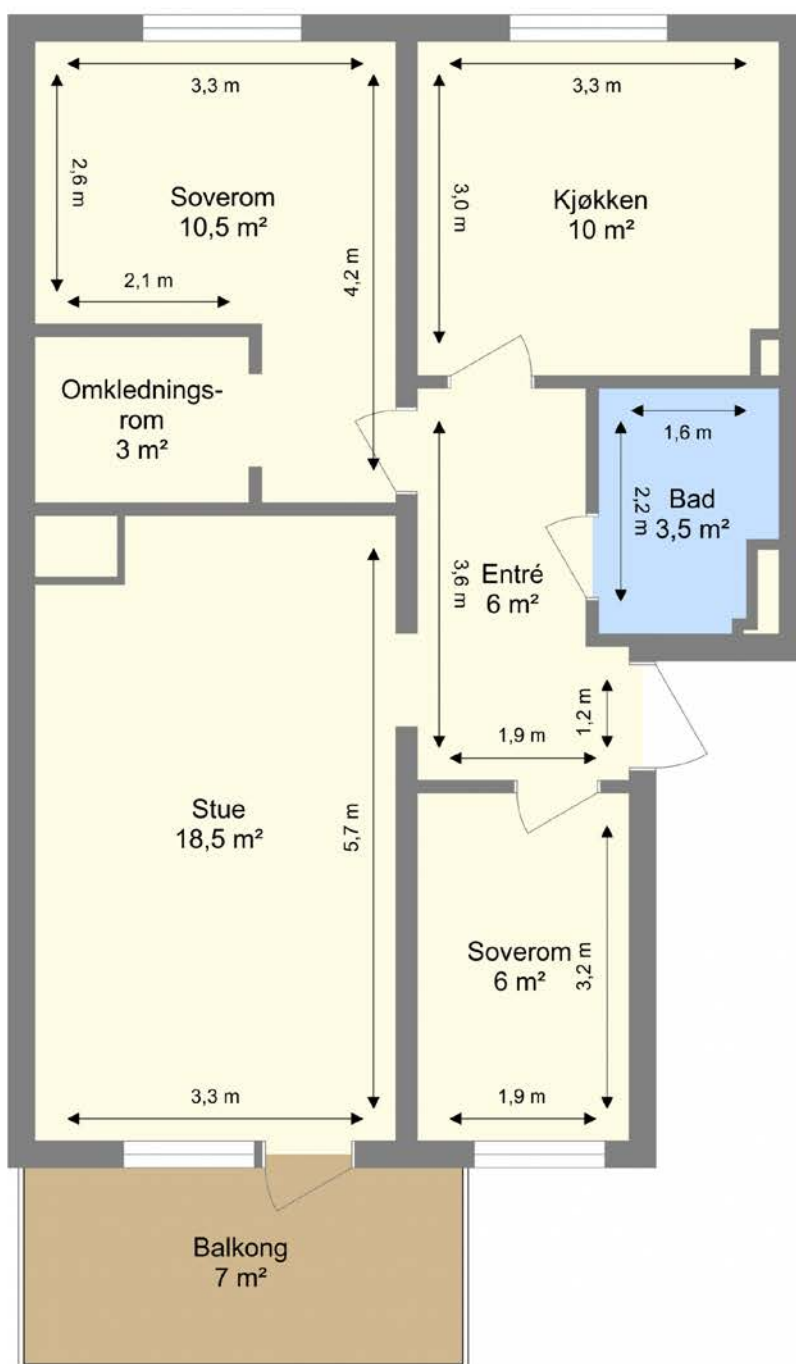
Sivilstand

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



Lademoens Kirkealle 11B

3. Etasje



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

Lademoens Kirkealle 11B 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 62 m²

BRA-i: 62 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31611>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble registrert malingsavlass/ værslitte vinduskarmer på enkelte vinduer. Balkongdør og ytterdør tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Det ble registrert stedvis bruksslitasjer/ malingsavlass på enkelte innerdører. TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavlass.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og justering av dører som tar i karm anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15mm og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk (forsert) avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det er fremlagt en forenklet elsjekk utført i regi av borettslaget/ andelslaget i 2023 hvor påviste avvik er dokumentert utbedret. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/ NEK 405-2-3) av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Høydeforskjellen fra sluk til topp tettesjikt synes derfor å være mindre enn kravet på 25mm.

Det ble registrert hull (manglende heft mot underlag) i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG-2 er satt pga. mindre høydeforskjell enn krav/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv under servant. Det er en større åpning ved rørføringene med risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Rørføringer i gulv for opplegg til vaskemaskin er ikke synlig for kontroll. Sluket er et eldre støpejernssluk. Her kan det synes at skruer til innfesting av klemring ikke er tilpasset/ stram mot slukpotta.

Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk/ slukløsningen, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer og alder på sluk/ slukløsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tetting rundt rørføringer anbefales. Undersøke/ forbedre innfesting av klemring for å sikre opprinnelig tiltenkt klemfunksjon, som et forebyggende tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen, men selger opplyser at det foreligger fyringsforbud på skorsteinen.

Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om behov for tiltak før etablering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Aksjeeier Amund Bergland Kvalsvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lademoens Kirkealle 11B, 7067 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **411**

Bruksnr: **204**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0301**

Byggeår: **1955 - Kilde: Matrikkel**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten etablert i 3. etasje i en boligblokk oppført i 4 etasjer + loft over kjeller. Hovedkonstruksjoner og etasjeskiller er støpt betong og utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket er saltak antatt teknet med metallplater. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	62	62	0	0	7
Eksterne boder	11	0	11	0	0
Totalt m²	73	62	11	0	7

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	62	62	0	0	7
Totalt m²	62	62	0	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	62	62	0	Entré, 2 soverom, omkleddningsrom, kjøkken, bad og stue.	
Totalt m²	62	62	0		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	5	0	5	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	8	5	3
Totalt m²	8	5	3

Kommentar til arealberegning

Det er påvist en loftsbod på 5 m² målbart bruksareal og en kjellerbod på 6m² oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av arealet til loftsbod er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrassegulv er ikke synlig for kontroll da det er etablert teppe/ filt over hele gulvet. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert utover normal aldringsmessig bruksslitasje, på synlige deler.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Balkongdør med 3-lags glass. Malte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2004 og 2013 i følge datostempling i glass. Ukjent årstall på dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Det ble registrert malingsavflass/ værslitte vinduskarmen på enkelte vinduer. Balkongdør og ytterdør tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Det ble registrert stedvis bruksslitasjer/ malingsavflass på enkelte innerdører. TG-2 er satt pga. værslitasje/ malingsavflass.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og justering av dører som tar i karm anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke

Antatt oppforet tregulv på betongdekke.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15mm og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm.
TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-IU**

Det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen, men selger opplyser at det foreligger fyringsforbud på skorsteinen.
Om det skal etableres ildsted anbefales det ytterligere undersøkelser av brann/ feiervesen, om behov for tiltak før etablering.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2021. Det er fremlagt faktura fra håndtverker ifbm. utbedringer i 2025. Dokumentasjon kan fremlegges av selger.
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	
Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk (forsert) avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 06.05.1955.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang men deler av innvendige avløpsrør ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Over halvparten av forventet brukstid har passert på deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang men mesteparten av innvendige avløpsrør ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken i 2021. Ukjent årstall på vannledning/ tilkobling ved stoppekran.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Mesteparten av innvendige vannledninger fremstår skiftet, det er ukjent årstall på vannledning ved tilkobling/ stoppekran på bad. Kontrollen begrenser seg til synlige deler innvendig i leiligheten. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring for: "Nye kurser til kjøkken. VVB 16A, Stekeovn 16A, Oppvaskmaskin 16A og Bad 16A. Nye spotter i tak på eksisterende anlegg. Remontering av det elektriske anlegget, med nyere deksel. Varmekabel på bad er ny, lagt på eksisterende gulv med lavtbyggende masse over. Ellers så er det elektriske anlegget det eksisterende." datert 01.09.2021. "Bytte baderomsvifte." datert 05.12.2023. "Stikk på kjøkken og soverom." datert 25.05.2023. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Det er fremlagt en forenklet elsjekk utført i regi av borettslaget/ andelslaget i 2023 hvor påviste avvik er dokumentert utbedret. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/ NEK 405-2-3) av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2020	
Størrelse	
45 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Høydeforskjellen fra sluk til topp tettesjikt synes derfor å være mindre enn kravet på 25mm.

Det ble registrert hull (manglende heft mot underlag) i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

TG-2 er satt pga. mindre høydeforskjell enn krav/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer i gulv under servant. Det er en større åpning ved rørføringene med risiko for fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Rørføringer i gulv for opplegg til vaskemaskin er ikke synlig for kontroll. Sluket er et eldre støpejernssluk. Her kan det synes at skruer til innfesting av klemring ikke er tilpasset/ stram mot slukpotta.

Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk/ slukløsningen, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføringer og alder på sluk/ slukløsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tetting rundt rørføringer anbefales. Undersøke/ forbedre innfesting av klemring for å sikre opprinnelig tiltenkt klemfunksjon, som et forebyggende tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er styrt med fuktføler og er derfor ikke funksjonstestet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen, fra entré. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EM Trondheim	Oppdragsnr.	1710250151
Adresse	Lademoens Kirkealle 11B		
Postnr.	7067	Sted	Trondheim
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2021 Hvor lenge har du bodd i boligen? 3 År 10 Mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Amund Bergland		Kvalsvik	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Installasjon av baderomsvifte, bytte av kabel til lys
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2023/2024 - elektriske inngrep bare
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse 2023/2024 - Nidaros Elektro
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Installasjon av Waterguard på kjøkken

Initialer selger: ABK

ABK

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Initialer selger: ABK

ABK

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse årsmelding styret 2022: "Gjennomført HMS/risikoanalyse for boligselskapet, inklusiv bygning og bomiljøet."
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Rørfornyning, pipefornyning, med ubestemt tidshorisont. Forventet økning i løpet av kommende ti år
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Bod ble fikset av faglært etter vannskade fra flom, med erstatning av tømmer. Nye hyller og plater på kjøkken av faglært.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: ABK

AOK

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato
09/02/2026

Sted
Cambridge, United Kingdom

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:

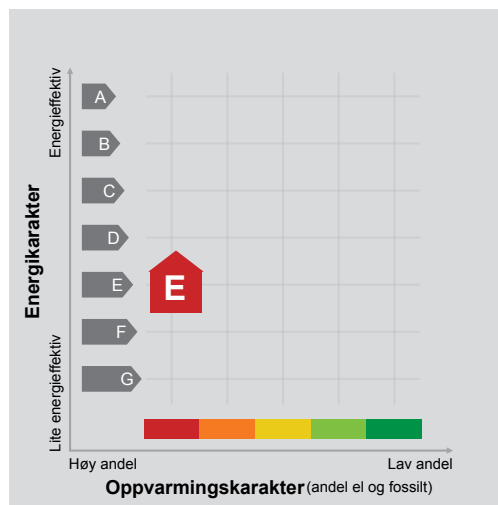
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

ENERGIATTEST



Adresse	Lademoens Kirkealle 11B
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182127159
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-124075
Dato	21.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for AS Voldsminde V, org nr 931 535 005

**vedtatt på konstituerende generalforsamling den
30.06.1954, ikrafttredelse fra 15.08.2005,
sist endret 25.06.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Voldsminde V er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjer og aksjonærer

2-1 Aksjer og ansvar

(1) Aksjekapitalen er kr 100 000,- fordelt på 32 aksjer á kr 3 125,- fullt innbetalt og lydende på navn. Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet de bare kan selges sammen med obligasjonsinnskuddet og aksjonærenes leilighet. Den som eier en aksje på kr 3 125,- samt et obligasjonsinnskudd på kr 4 500,-, har uoppsigelig rett til å bo i en leilighet på 3 (tre) rom og kjøkken mv i eiendommen, så lenge de øvrige leieforhold overholdes. Den som eier en aksje på kr 3 125,- samt obligasjonsinnskudd på kr 3 500,- har uoppsigelig rett til å bo i en leilighet på 2 (to) rom og kjøkken mv i eiendommen, så lenge øvrige leieforpliktelser overholdes.

(2) Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonærer i boligaksjeselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(4) Aksjonærene skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og aksjebrev.

2-2 Sameie i aksje

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

(2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjonærene kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boligaksjeselskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligaksjeselskapets felles-/hovedledning. Aksjonær skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

4-2 Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt

(1) Boligaksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar

som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Boligaksjeselskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har laget panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Boligaksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets medlemmer skal velges blant aksjonærene.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i boligaksjeselskapet utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter aksjeloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatt i et boligaksjeselskap har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettighet interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i boligaksjeselskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til aksjeloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44 og lov om borettslag av 06.06.2003.

HUSORDENSREGLER FOR AS VOLDSMINDE V

Hensikt

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligaksjeselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendig for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i, og følge husordensreglene.

Ansvar

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligaksjeselskapet. Hver enkelt aksjonær er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Husordensregler

1. Det skal være stille og rolig fra kl 22:00 på hverdager og fra kl 23:00 i helger og på helligdager. Også utenom disse tidspunktene plikter aksjonærer å vise hensyn til naboer og aksjonærene oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
2. Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl 20:00 og 07:00 på hverdager (inkl. lørdager).
3. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom boligaksjeselskapets styre og naboene har samtykket.
4. Hovedinngangsdør holdes låst hele døgnet. Lås alltid dørene til loft og kjeller.
5. Tøy, gulvmatter eller lignende skal ikke ristes fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
6. Ta godt vare på fellesarealene, dvs. grøntanlegg, beplantninger, parkeringsplasser, oppganger, kjeller- og loftsareal. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagerplass.
7. I utgangspunktet ønskes ikke dyrehold i boligaksjeselskapet. Aksjonærer som likevel har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligaksjeselskapets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.
8. Motorkjøretøyer kjøres og parkeres etter anvisning på skilter. Boligaksjeselskapet har 13 parkeringsplasser, som tildeles av styret til de som har behov for slik plass, etter ansiennitet i laget. For bruk av parkeringsplass belastes andelseier et gebyr pr. måned. Gebyr er gjenstand for regulering og fastsettes av styret.
9. For bruk av vaskerom gjelder særskilte regler, som er slått opp i vaskerommet. For bruk belastes andelseier et gebyr pr. enhet pr. måned. Gebyr er gjenstand for regulering og fastsettes av styret. Aksjonær skal varsle styret ved bruk.
10. Eventuell plassering av fryser i bod, bruk av vaskemaskin og eller tørketrommel belastes med gebyr pr enhet pr måned. Styret må varsles på forhånd og godkjenne etablering av strømføring til bod, samt at samsvarserklæring fra elektriker skal sendes styret i etterkant av slik etablering. Gebyr er gjenstand for regulering og fastsettes av styret. Andelseier plikter å varsle styret om etablering og ev. avvikling av bruk. Manglende

varsel til styret av etablering vil medføre et betalingskrav. Ved manglende varsel om avvikling av bruk tilbakebetales ikke allerede belastet gebyr.

11. Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal kastes i containere på baksiden av inngang A. Vær obs på at mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

12. Parabol er tillatt å installere, så lenge den er montert innenfor verandaen (vedtatt på generalforsamling 03.06.10).
13. Kullgrill er ikke tillatt på verandaen. Elektriskgrill og gassgrill er tillatt. Oppbevaring av gass må skje i henhold til anbefalinger. Kontroller alltid grillen og slangen før bruk. Det er forbudt å oppbevare gassbeholderen i kjeller eller på loft (vedtatt på generalforsamling 25.04.19).
14. Dørskilt eller andre objekt skal ikke skrus eller spikres fast i leilighetsdørene da dette ødelegger dørenes brannmotstand. Videre skal brannsertifiseringen som er påklisset siden av dørbladet ikke fjernes da dette medfører at døren mister sin klassifisering. Den enkelte andelseier plikter å erstatte inngangsdøren om døren ikke lengre er sertifisert som branndør.

I den enkelte leilighet må aksjonæren bl.a.:

- Holde avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse/undertrykk i leiligheten. Dette er og viktig for å unngå at røyk siger inn i leiligheten fra peis/pipe.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Ikke sette opp markiser, parabolantennner eller lignende før styret har samtykket.
- Feste blomsterkasser på innsiden av rekkverket på balkong.
- Være forsiktig så det ikke oppstår brann. Stearinlys, fyrstikker eller lighter må aldri benyttes i kjeller eller loftsboder.
- Opptre forsvarlig i omgang med vann. Bruke kun toalettpapir i toalettet, annet kan medføre at avløpet går tett og ekstra omkostninger med å stake opp.
- Straks melde fra til boligaksjeselskapet hvis det merkes veggdyr, kakerlakk eller lignende i leiligheten. Aksjonæren må selv og for egen regning, sørge for desinfeksjon. Dersom aksjonæren ikke foretar seg det nødvendige har boligaksjeselskapet anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for aksjonærens regning.

Trondheim, mai 2004, sist revidert april 2021

AS VOLDSMINDE V

AS Voldsminde V - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 109 676	1 311 732	1 109 767	1 120 865
Felleskostnader kapitaldel		288 708	0	288 655	124 403
Tillegg elektroniske fellesavtaler		183 936	161 280	183 936	191 400
Andre driftsinntekter	1	1 200	27 350	23 400	23 400
Sum driftsinntekter		1 583 520	1 500 362	1 605 758	1 460 068
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 332	-11 280	-11 280	-8 065
Styrehonorar		-52 000	-80 000	-50 000	-57 200
Forretningsfjrrerhonorar		-91 002	-87 797	-91 010	-94 000
Honorar administrative tjenester		-29 834	-28 840	-29 900	-30 800
Eksterne honorar	3	-14 877	-24 007	-8 200	-9 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-9 337	-9 813	-12 100	-12 500
Vaktmestertjenester		-94 275	-126 855	-87 300	-88 300
Renholdstjenester		-68 104	-64 615	-68 000	-71 500
Ljpende vedlikehold	5	-64 000	-80 365	-100 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	6	-376 081	-193 126	-1 700 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-182 281	-173 749	-183 936	-191 400
Forsikring		-222 079	-205 626	-224 150	-255 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-234 310	-213 551	-214 100	-239 200
Eiendomsavgifter		-129 911	-127 460	-134 000	-136 400
Energi, felles		-40 104	-57 173	-60 000	-60 000
Andre driftsutgifter	7	-11 474	-11 938	-4 000	-12 000
Sum driftskostnader		-1 627 002	-1 496 194	-2 977 976	-1 356 265
DRIFTSRESULTAT		-43 482	4 168	-1 372 218	103 803
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		21 840	16 779	7 000	19 000
Finanskostnader		-116 184	-95 451	-250 200	-111 612
Netto finansposter		-94 344	-78 672	-243 200	-92 612
Resultat frjr skattekostnad		-137 827	-74 504	-1 615 418	11 191
Ordinrt resultat etter skatt		-137 827	-74 504	-1 615 418	11 191
i RSRESULTAT	8, 13	-137 827	-74 504	-1 615 418	11 191
Disponering av totalresultat:		-137 827	-74 504	-1 615 418	11 191
Overfrjrt til udekket tap		-137 827	-74 504	0	0

AS Voldsminde V - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	1 252 155	1 252 155
Sum anleggsmidler		1 252 155	1 252 155
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	11 914	22 548
Periodiserte kostnader	10	303 260	267 649
Andre fordringer	10	0	14 182
Mellomregning Klare Finans	10	0	11 582
Opptjente renter	10	21 840	16 779
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	632 178	505 297
Sum omløpsmidler		969 192	838 038
SUM EIENDELER		2 221 347	2 090 193

AS Voldsminde V - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	12, 13	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-220 489	-82 662
Sum egenkapital		-120 489	17 338
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	14, 15	1 872 974	1 585 035
Borettsinnskudd	14, 16	140 000	140 000
Sum langsiktig gjeld		2 012 974	1 725 035
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		299 306	313 890
Mellomregning Klare Finans		6 696	0
Forskudd kunder		18 628	28 700
P ³ løypte kostnader		4 231	5 230
Sum kortsiktig gjeld		328 862	347 820
Sum gjeld		2 341 836	2 072 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 221 347	2 090 193
Pantstillelser	14	2 012 974	1 725 035

Sted: _____, dato: _____

Arild Hegvik
Leder

Anette Karoliussen
Styremedlem

Line Beate Klungseth Johansen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Aksjeselskapet har det formelle kravet mot aksjonære og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift eluttak	1 200	3 950
Utleie av parkering/garasjer	0	23 400
Sum andre inntekter	1 200	27 350

Strømvavgift eluttak gjelder hvitevarer i fellesareal.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 332	11 280
Sum personalkostnader	7 332	11 280

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	1 462	2 738
Juridisk rådgivning	4 531	12 906
Sum eksterne honorarer	14 877	24 007

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
 Fakturerte tjenester gjelder rådgivning.
 Juridisk rådgivning innebærer advokatbistand.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 073	6 755
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	2 264	3 058
Sum drifts- og serviceavtaler	9 337	9 813

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	34 200	35 171
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 614	41 182
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	13 742	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 026
Reparasjon og vedlikehold annet	6 444	2 986
Sum vedlikehold	64 000	80 365

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	376 081	0
Prosjektvedlikehold	0	193 126
Sum periodisk vedlikehold	376 081	193 126

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak bytte av vinduer.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 405	6 605
Generalforsamling/ årsmøte	5 061	1 625
Bankgebyrer	620	643
Andre gebyrer	3 388	1 596
Tilskudd bomiljø	0	1 469
Sum andre driftsutgifter	11 474	11 938

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	490 218	633 483
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-137 827	-74 504
Opptak p n	1 885 035	0
Avdrag p n	-1 597 096	-68 761
i rets endring i disponible midler	150 112	-143 265
Disponible midler i periodens slutt	640 330	490 218
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	640 330	490 218

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 000	55 051	96 006	1 170 104
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 000	55 051	96 006	1 170 104
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	96 006	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	27 000	55 051	0	1 170 104
Antatt levetid i 3 r :			5	

Boligselskapets eiendommer avskrives ikke, da lrpnde vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og nkonomiske verdi p³ bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfjrt i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i ³ r 1954.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behjver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG dREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	8	8
Bankinnskudd	632 170	505 289
Sum bankinnskudd	632 178	505 297

Note 12 - AKSJ EKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel Styremedlem/aksjeeie	
Arild Hegvik	1/32	Leder
Line Beate Klungseth Johansen	1/32	Styremedlem
Anette Karoliussen	1/32	Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 100 000,- fordelt p³ 32 aksjer, hver p³ lydende kr 3 125,-

Aksjekapitalen er fordelt p³ en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	17 338	91 842
Aksje-/grunnkapital 01.01	100 000	100 000
Aksje-/grunnkapital 31.12	100 000	100 000
Annen egenkapital 01.01	-82 662	-8 158
i rets resultat	-137 827	-74 504
Annen egenkapital 31.12	-220 489	-82 662
SUM EGENKAPITAL 31.12	-120 489	17 338

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i ³ rene fremover, som sammen med nedbetaling av ³ n vil bidra til positiv egenkapital.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	1 252 155
Restgjeld 31.12	2 012 974

P³ lydende pantstillelser var 5 158 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Refinansiering og ekstra l ³ neoptak	Refinansiering bytte vindu/verandadr 2013 og oppl ³ ning
L ³ nenummer:	90517367043	90517273049
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2019
Rentesats:	5.95 %	6.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2063	23.05.2024
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	1 885 035	2 350 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	1 585 035
Avdrag i perioden:	12 061	1 585 035
Opptak i perioden:	1 885 035	0
L ³ nesaldo 31.12:	1 872 974	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 800 813	0

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517367043	21	60 906	1 279 026
	6	60 325	361 950
	3	58 159	174 477
	1	57 525	57 525

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	140 000	140 000
Sum innskudd	140 000	140 000

Årsmelding 2024 for AS Voldsminde V

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i AS Voldsminde V for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Arild Hegvik
Styremedlem, Line Beate Klungseth Johansen
Styremedlem, Anette Karoliussen
Varamedlem, Sunniva Neraas Bue

Styrets arbeid i siste periode

Saker jobbet med fra 2024:

- Avholdt 7 styremøter.
- Håndtert oversvømmelse i B-kjelleren. Tett kloakkrør førte til oversvømmelse og en del vannskader. Hendelsen ble forsikringssak.
- Deltatt på møter i prosjektet for ny felles avfallsløsning i nabolaget.
- Byttet vinduer i trappeoppgangene, disse begynte å bli veldig skrøpelige.
- Oppfølgingsarbeid etter kravet fra Trondheim Kommune om separering av utvendig avløpsrør. Dette kravet har frafalt og saken er avsluttet. Kravet kan komme tilbake i fremtidene, men vi antar i en mer rimeligere form.
- Oppfølging etter vann og elsjekk i 2022, fremdeles en leilighet med avvik.
- Oppfølging etter feier/brannkontroll i 2022, fremdeles noen leiligheter som har avvik.
- Organisert dugnad.
- En del mindre vedlikeholdsoppgaver gitt til vaktmester.
- Håndtert problem med innsig av røyk i oppgang B.

Saker jobbet med fra 2025:

- Håndtert oversvømmelse i C-kjelleren. Tett kloakkrør førte til oversvømmelse og en del vannskader. Problemet var et "jordspyd" som hadde blitt sukket ned i bakket og skadet kloakkrøret. Dette har med jording av strømmen å gjøre. Det var Trondheim Kommune som installerte dette og dem har også erkjent skyld og dekket alle kostnader med uhellet.
- Håndtert en forsikringssak i forbindelse uhell ved oppussing.

Problem med innsig av røyk og fyringsforbud i oppgang B venstre side

Vi opplevde høsten 2024 flere tilfeller av innsig av røyk via pipe/ildsted fra fyring i annen leilighet i oppgang B venstre side. I ett tilfelle ble dette så omfattende at en leilighet måtte vaskes ned. Nedvaskingen ble forsikringssak.

Forsikringsselskapet har i ettertid bedt oss innføre tiltak for å redusere risikoen for at dette skal gjenta seg. Ett tiltak styret gjennomførte var utsending av informasjon og råd om fyring. Dessverre var denne informasjonen ikke tilstrekkelig og vi opplevde på nytt innsig av røyk. Styret så derfor ingen annen utvei enn å innføre fyringsforbud i den aktuelle pipa, som gjelder for leilighetene i oppgang B venstre side. Fyringsforbudet gjelder fremdeles.

Vi har hatt flere tilfeller med innsig av røyk de siste årene, også i andre oppganger, men kanskje ikke så alvorlig som denne høsten. Dette problemet bør naturligvis forsøkes løses. Styret har over flere år vurdert forskjellige løsninger og diskutert med fagfolk som har vært innom på befaring. Men det har ikke vært enkelt å finne verken årsaken til problemet eller løsninger på det. Det gjennomgående svaret fra fagfolk har vært at problemet skyldes gammel pipekonstruksjon og at dette er et generelt problem i eldre bygg. Rådene har vært å fyre med tørr ved, ha god trekk og åpen lufterventil ut.

En mer omfattende løsning kan være å installere innvendig piperør og røykvifte i toppen av pipa. Dette er en relativt kostbar investering. Løsningen har blitt diskutert med fagfolk, men ingen har kunnet bekrefte at dette vil løse problemet fullt ut, kanskje blir det bare en delvis forbedring. Det har derfor vært vanskelig å fatte en beslutning om å gjennomføre dette. Dog, det er mulig myndighetene vil innføre krav om innvendig pipeløp for eldre bygg slik at vi uansett må gjennomføre dette en gang i fremtiden.

Styret i AS Voldsminde V

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Redmonns kirkealle 11.
 1/8 Voldsmunde V.

(113)



Oppbehold av bygningsskisse
 under behandling til forslutning av 12 VII 1893

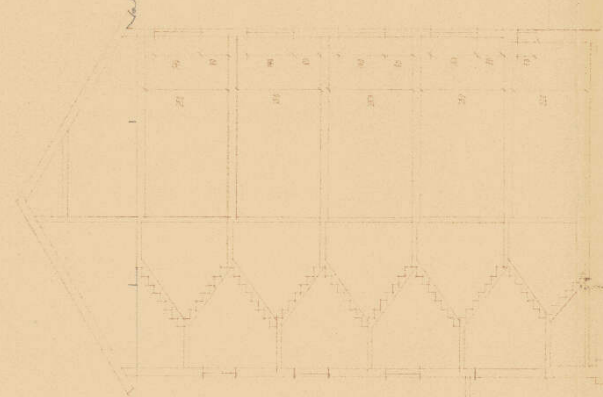
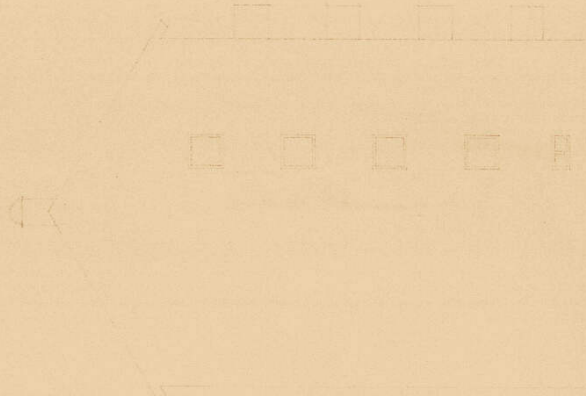
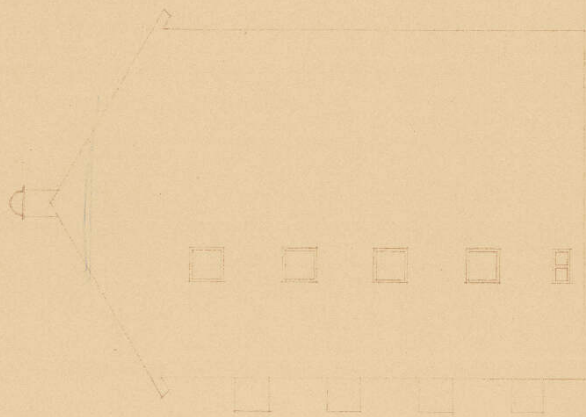
ALL TOMMELSE I. BLAD I.
 SKAARER, MAL. 1893. FÖR ANFÖRSTÄLLNING-
 TENDENTEN AV 17. 9. 93.

W. B. S. J. N. 1/10
 1/3

Bygningsskisse 359/73
 Skissat den 1/11-93

NOT 817

NOT 1127



Skærs
nær Hjørnestege

1:100

1:100

SKITTE

105
105
T.B.S.J.m.

Ledemans kirkealle 11.
1/3 Voldsmunde V

(113)

Arbejdet er bygningsskædet
med henblik på den endelige
Gunnar Holst

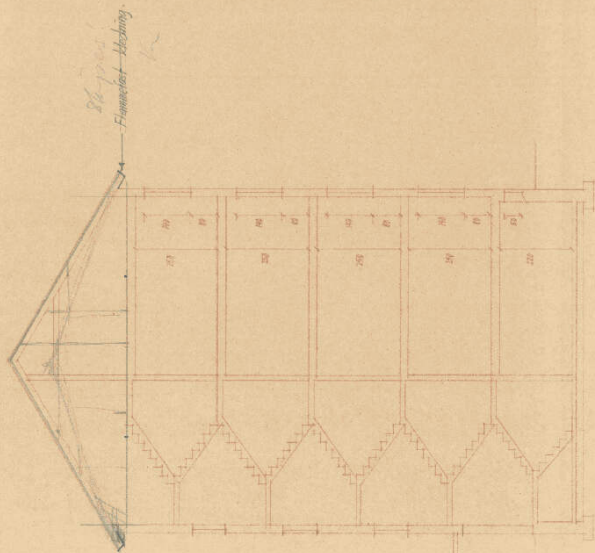
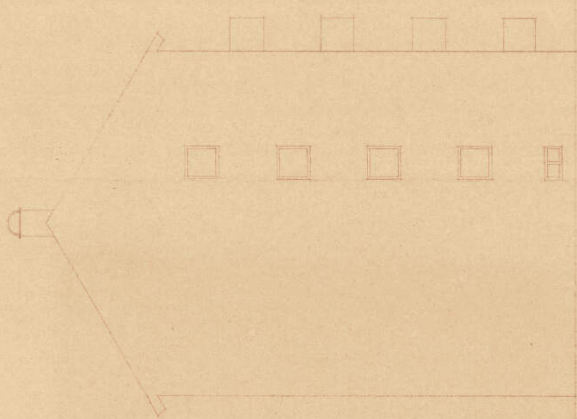
1 2 VIII 1953

1/3 VOLDSMUNDE IV, V, VI, VII.

SKITTE OG FASADER, MÅL 1:100

TEGNET 10.7.53

FOR 1/3 DECUBITON



HÖT 596

HÖT 1000

SKITT

Byggeskisse 389/13
Skottatt den 14-13

T. B. S. J. nr. 106
53.

Approbet av byggnadsrådet
medan byggnadskontrollen var i 2. VII 1953
T. B. S. J. nr. 106

1 2 VII 1953

1/2 VOLDSMÜNDE IV. V

SKITT OG FASADER, MÅL 1:100

TEGNEDT 10-7-53

FOR 1/2 JERNBETON

(1/3)

461.

4.

Byggnadsjnz. 389/53
Uttatt den 1/8-53

Approach to bygningsdetal
under henholdsvis afbejling og

T. B. S. Jnr.

Ledemoens kirkealle 11.
2/5 Folksminde V.

(113)

1/3 VOLDSPMINDE V. BLOKK II.
LEILIGHETSPLAN. MÅL 1:50.

389/53.
Hr. o.r.sakf. Kaare Tapper,
h e r .

Ang. Lademoen Kirkealle 11.

Inspeksjon er foretatt 5/5-55. Helserådets
bygningstekniske kontrollør deltok.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles
for oppgang A og B.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 6. mai 1955.

Maale

Lnr. 1402/60 D.3 HFP/AN.

Reguleringsplan for offentlig vegnett innenfor området
Innherredaveien - Anders Buens gate - Lademoen kirkealle -
Ths.v.Vestens gate, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 26. mars 1960 til
fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av
kommunestyret i møte den 21. januar 1960.

Bygn.kontorets
kontroll-Lnr.
112/60

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 29. april 1960.
Stor fylkesakt

Johan L. Billefoss
Johan L. Billefoss
fang.

REGULERINGSPLAN
FOR
OFFENTLIG VEI NETT
INNENFOR

Voldemoen-Byggeskema

M. 1:500

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

27. MAI 1959

RETTET 7. OKTOBER 1959

Comm. v. Vest

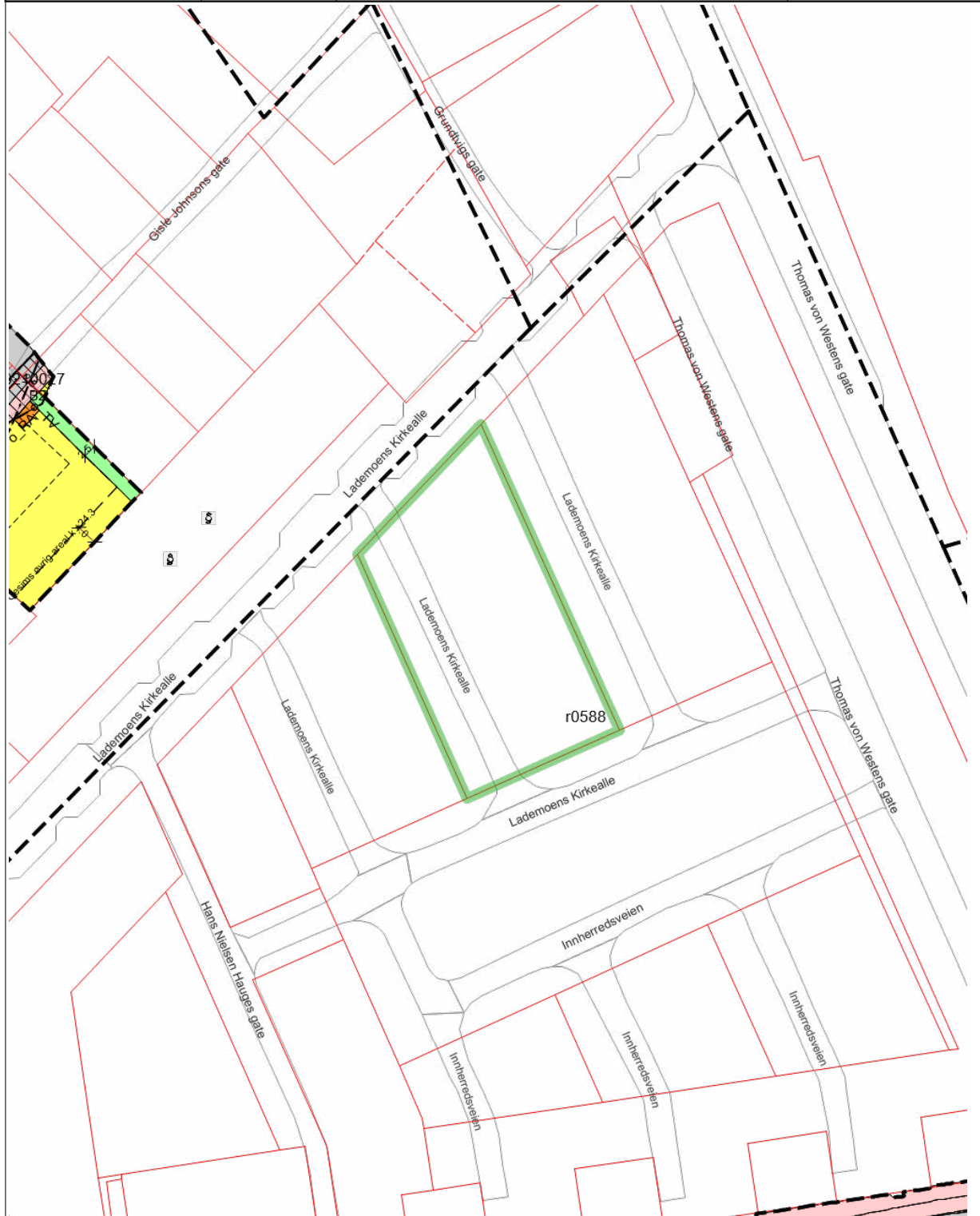
PREP. ACT. 1.10.1959
BYPLANRÅD 7.10.1959
17.11.1959

R 588

KOMM. DEPT. I
10001-134860
D.3

KOMM. DEPT. I
01001-134860
D.3

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 204	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Lademoens Kirkealle 11B 7067 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Byggegrense		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Kjøreveg		Fortau
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Turveg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistdekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseidendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lademoens Kirkealle 11B
7067 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre