

aktiv.



Ladeveien 6A, 7066 TRONDHEIM

**Lekker 3-roms selveierleilighet i
klassisk bygård | God standard |
Sentral beliggenhet**



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 3 680 000,-
Fellesgjeld: Kr 86 142,-
Omkostn.: Kr 95 540,-
Total ink omk.: Kr 3 861 682,-
Felleskostn.: Kr 4 472,-
Selger: Lars Ivarson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 58/70 kvm
Tomtstr.: 675 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 415, bnr. 35
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1710260028

Lækker 3-roms selveierleilighet i klassisk bygård | God standard | Sentral beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Ladeveien 6A! En 3-roms selveierleilighet med god standard. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Lilleby og har dermed nærhet til "alt", en måtte trenge.

Verdt å merke seg:

Vedovn

To soverom på henholdsvis 8 og 8,5m²

Lys og romslig stue-/kjøkkenløsning på ca. 26,5 m²

Leiligheten ligger nært både Ladestien og Korsvika

Kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og kollektivtransport

Godt med lagringsplass med en ekstern bod på ca. 10 m² i kjelleren

Kjøkkeninnredning med åpen ende. Sammen med barstoler skapes det en sosial og praktisk spiseløsning

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 70 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm - Bod.

1. etasje

BRA-i: 58 kvm - Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken og bad.

BRA-e: 2 kvm - Rom med opplegg for vaskemaskin

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675 kvm

Beliggenhet

Ladeveien 6A ligger på Lade i Trondheim, et attraktivt område like øst for sentrum. Området byr på en god kombinasjon av bolig, servicetilbud og rekreasjon, med kort vei til butikker, kafeer, treningssentre og Ladestien langs fjorden. Det er gode kollektivforbindelser, og Trondheim sentrum nås raskt med buss, sykkel eller bil. Beliggenheten gir enkel tilgang til byens tilbud, samtidig som man bor i et rolig og etablert nærområde.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Lilleby skole (1-7 kl.) er ett minutts gange unna.

Lade skole (1-10 kl.) er 11 minutters gange unna.

Rosenborg skole (8-10 kl.) er 21 minutters gange unna.

Voldsminde barnehage (1-5 år) er seks minutters gange unna.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har et rikt kollektivtilbud rundt seg. Lilleby stasjon og busstoppet Anders Buens gate ligger hhv. tre og fem minutter unna boligen. Her kan man komme seg rundt omkring i Trondheim og omegn.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Vist Ekren opplyser følgende om byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

- Firmanavn: MT-Byggteknikk AS.

- Beskrivelse av arbeidet: Skjæring i flis for montering av inspeksjonsluke.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Skadedyr i sameiets kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

- Firmanavn: N/A

- Beskrivelse av arbeidet: Problemet ble løst ved autorisert skadedyrbekjemper.

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

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Kjøkkenvifte sluttet å fungere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

- Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkkenvifte.

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

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Innkledd pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

- Firmanavn: N/A
- Beskrivelse av arbeidet: Innkledd pipe. Pipe rehabilitert ved nytt innerrør.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

- Firmanavn: Vintervoll
 - Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av termostat for varmemefolie i gul på stue/kjøkken.
- 2024: Bytte av downlights på bad etter varmgang. Demontering trafor og downlights, omstrekking kabler. Vintervoll.

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

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Utbedring av takterasse i sameiet.

Innhold

Primærrom:

1. Etasje: Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken og bad

Sekundærrom:

Kjeller: Bod.

1. Etasje: Rom med opplegg for vaskemaskin.

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:

TG 2 - VINDUER OG DØRER

KOMMENTAR: Det er trevinduer med 3-lags glass og slett ytterdør vendt mot fellesareal. Det er registrert datomerking i vinduer med årstall 81 og 83.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes det at vinduer og dører med glass har nådd en alder der risikoen for punktering er større i tiden som kommer. Det er også verdt å påpeke at gummipakninger med tiden blir tørre og mister deler av sin tettefunksjon, noe som kan gi økt trekk og redusert energieffektivitet.

ANBEFALTE TILTAK: I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.

TG 2 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Det er etablert et trebjelkelag og det er ikke registrert vesentlige tegn til svikt i konstruksjonen.

OPPSUMMERING: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

ANBEFALTE TILTAK: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 - ROM M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

KOMMENTAR: Det er etablert et eget rom som selger opplyser at følger gjeldende boenhet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet er innredet som et våtrom på befaringsdag, men rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Dette gjelder blant annet manglende sluk i rommet, og at det kun er naturlig ventilering.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i at det er lagt til rette for vasking av klær på badet i

leiligheten så kan det være opp til hver enkelt hvilke tiltak man velger å gjøre i dette rommet. Ønskes å fortsatt benytte rommet til vasking av klær bør rommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav til våtrom.

TG 2 - 1. ETASJE > BAD, OVERFLATER GULV

KOMMENTAR: Det er et flislagt gulv og det er registrert fall på gulv mot sluk og høyde fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert misfarging og sprekker i flisfuger og silikonfuge.

ANBEFALTE TILTAK: Som et forebyggende tiltak anbefales å forsøke å fjerne misfarging og det anbefales å legge ny silikonfuge samt fylle flisfuger med sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak med tanke på at sprekker i flisfuger kan være symptom på svikt i underliggende konstruksjon.

TG 2 - 1. ETASJE > BAD, SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse er ukjent. Det er dermed vanskelig å vurdere forventet gjenværende brukstid.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å installere et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Det er etablert et rør-i-rør anlegg i leiligheten og rørskapet er plassert på badet. Selger innehar ikke informasjon om når anlegget ble installert.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder på anlegget er ukjent og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Det bemerkes også at det er kobberledninger synlig i rom med opplegg for vaskemaskin. Alder på disse rørene er ukjent og hvem som har vedlikeholdsansvar for disse rørene er ukjent. Her anbefales å kontakte sameiet for ytterligere informasjon.

ANBEFALTE TILTAK: Ingen umiddelbare tiltak anbefales med tanke på at anlegget fungerer i dag. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen

stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

OPPSUMMERING: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder på anlegget er ukjent og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid.

ANBEFALTE TILTAK: Ingen umiddelbare tiltak anbefales med tanke på at anlegget fungerer i dag. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP1505808

Diverse

AREAL

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.

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.

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.

ERVERVSBEGRENSNINGEN

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet.
- Ved.

Energimerke

G

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 680 000

Omkostninger kjøper

3 680 000 (Prisantydning)

86 142 (Andel av fellesgjeld)

3 766 142 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

94 150 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

95 540 (Omkostninger totalt)

107 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 861 682 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 873 582 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 876 382 (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.

Kommunale avgifter

Kr 14 184 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i opplysninger fra kommunen om kommunale avgifter siste 12 månedene, fra og med januar 2025 til og med desember 2025.

Formuesverdi primærbolig

Kr 918 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 672 000 for år 2026

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

Eierbrøk

58/991

Felleskostnader inkluderer

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Eksterne honorar
- Forretningsførerhonorar

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SLIK:

- Felleskostnad renter IN: Kr. 97,-
- Felleskostnad renter: Kr. 461,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 522,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 453,-
- Felleskostnad avdrag IN: Kr. 376,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 563,-

FREMTIDIGE ENDRINGER

Neste endring er i 01.01.2028, da vil "felleskostnader renter IN", og "felleskostnader avdrag", IN til Kr. 0,-.

Felleskostnadene vil da bli Kr. 3 999,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 472

Andel Fellesgjeld

Kr 86 142

Andel fellesgjeld år

2025

Kommentar fellesgjeld

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN (sameier):

Med opprinnelig innfrielse av lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom nedbetalingsordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån. Nedbetalingen fra den enkelte seksjonseier vil alltid være knyttet til et bestemt lån. Hvis sameiet senere tar opp nye lån, vil seksjonseierne få en ny andel fellesgjeld i de nye lånene. Ved innbetaling overfor Sameiets Långiver vil det ikke gis noen form for sikkerhet. Ved en eventuell konkurs vil man om mulig bli stilt i en posisjon der man vil måtte betale for fellesgjelden en ekstra gang.

NEDBETALINGSORDNING AV ANDEL FELLESgjELD

Denne ordningen gir seksjonseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andel fellesgjeld. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto

beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader én gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis sameiet har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for seksjonseierved å

innfri fellesgjeld, så lenge banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig, og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Andel fellesformue

Kr 14 725

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ladeveien 6

Organisasjonsnummer

918723609

Om sameiet

Sameiet Ladeveien 6 er et boligsameie bestående av seksjonerte leiligheter med felles ansvar for drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen. Sameiet jobber for å sikre et trygt, trivelig og godt bomiljø for alle beboere. Gjennom samarbeid mellom seksjonseierne ivaretas både byggets tekniske standard og fellesområdenes kvalitet. Styret i sameiet har ansvar for den daglige forvaltningen og følger opp vedtak fattet av årsmøtet.

Lånebetingelser fellesgjeld

90517330921, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2026: 9.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 22.01.2026: 115 102

Andel av saldo: 10 035

Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2027)

Flytende rente

90517429936, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2026: 8.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 22.01.2026: 1 252 309

Andel av saldo: 76 107

Første termin/første avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.06.2035)

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 21 707,-
- Egenkapital: Kr. 76 949,-
- Disponible midler: Kr. 242 294,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. -24 258,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, men dyrehold må ikke komme sameiets beboere til belastning (hundeglam, kattejammer, skitt, hår etc.).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjon 4-11 er ansvarlig for vask av sin trappeavsats og en trapp ned. Seksjon 1 og 3 er ansvarlig for inngangspartier og nedre gnager. Sameiet skal ha to faste dugnader i året, vår og høst. Alle seksjonseiere skal være representert.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 35, seksjonsnummer 1 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:

5001/415/35/1:

HEFTELSE:

06.04.1990 - Dokumentnr: 8312 - Erklæring/avtale

Rett til adkomst. Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske

ledninger over d.e.Best. vedr.parkering av motorkjøretøy
eller lagring m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Trondheim Kommune. RETTIGHETSHAVERE: Gnr.415/27 snr 1 - 18,
gnr.414/31 snr 1 - 11, gnr. 415/70 snr 1 - 8, gnr.415/71
snr 1 - 8, gnr.415/38 snr 1 - 20, samt gnr 415/68 og 69 og
gnr.415/72 og 73.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:415 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1990 - Dokumentnr: 17333 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 66/1086

18.10.2007 - Dokumentnr: 839758 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1086

19.09.2024 - Dokumentnr: 1973449 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/991
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

RETTIGHETER:
Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig i 1.etg den 22.12.2005.

AVVIK

Megler har kontrollert byggetegninger opp mot dagens planløsning:
- Romløsningen på dagens bad er endret.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål, boligen ligger i byggesone 1. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt av reguleringsplanene "Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen " med planID r0343, datert 07.03.1991. "Lillebyområdet" med planID r20090017 datert den 26.09.2013, med hensikt "fortau" og "kjøreveg".

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20220031

Plannavn: Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien
Hensikt: Planens formål er å sikre infrastruktur til fremtidig metrobusstrasé over Nyhavna, ivareta gode løsninger for gående og syklende, og å sikre tilstrekkelig adkomst til området. Aktuelle formål innenfor planområdet vil være fortau, sykkelveg, kollektivholdeplass, kjøreveg og tilstrekkelig areal til midlertidig bygge- og anleggsområde. Planområdet strekker seg fra rundkjøringen ved utgangen av Strindheimtunnelen i sørvest, går østover langs Skippergata, Maskinistgata, Strandveien og Stiklestadveien før den ender i krysset Stiklestadveien og Jarleveien.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Plannavn: Reina

PlanID: r20180039

Hensikt: Hensikten med planen er å legge til rette for et bymessig boligstrøk med blandede funksjoner på Reina i Trondheim sentrum, like øst for Nyhavna. Planforslaget legger til rette for cirka 193 000 kvadratmeter bruksareal hvorav 20 000 kvadratmeter kontor og tjenesteyting beholdes i de eksisterende bygningene Bryggeriet, som inneholder bryggeri, restaurant og selskapslokaler, kontorbygget Strandveien 43 og Jarleveien 4. Det skal etableres minimum 1600 boliger. Forslagsstiller mener det er plass til rundt 1800 boliger. Det er vist tilstrekkelig uteareal for boligene i gårdsrom og på takterrasser, på offentlig grønnstruktur og på uteareal til offentlig barnehage. Bebyggelsen er organisert i åtte kvartaler av varierende størrelse, samt fire

enkeltstående bygninger. Blokkene har ulike høyder, med hovedtyngden på fem-åtte etasjer og seks høyere bygg på ti og elleve etasjer.

Plannavn: Jarlheimsletta

PlanID: r20180046

Hensikt: Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for 68 500 m² BRA ny bebyggelse, hvorav 63 700 m² til boligformål og 4 150 m² til forretninger, bevertning, tjenesteyting og kontor. Planforslaget sikre en offentlig barnehage i eksisterende bygg som skal bevares. Planforslaget sikrer også torg, park, forbindelser gjennom området, samferdselsarealer for tilkomst med nyttekjøretøy og et avfallssugsanlegg.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 13 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 28 308,-. 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

Oppdragstaker

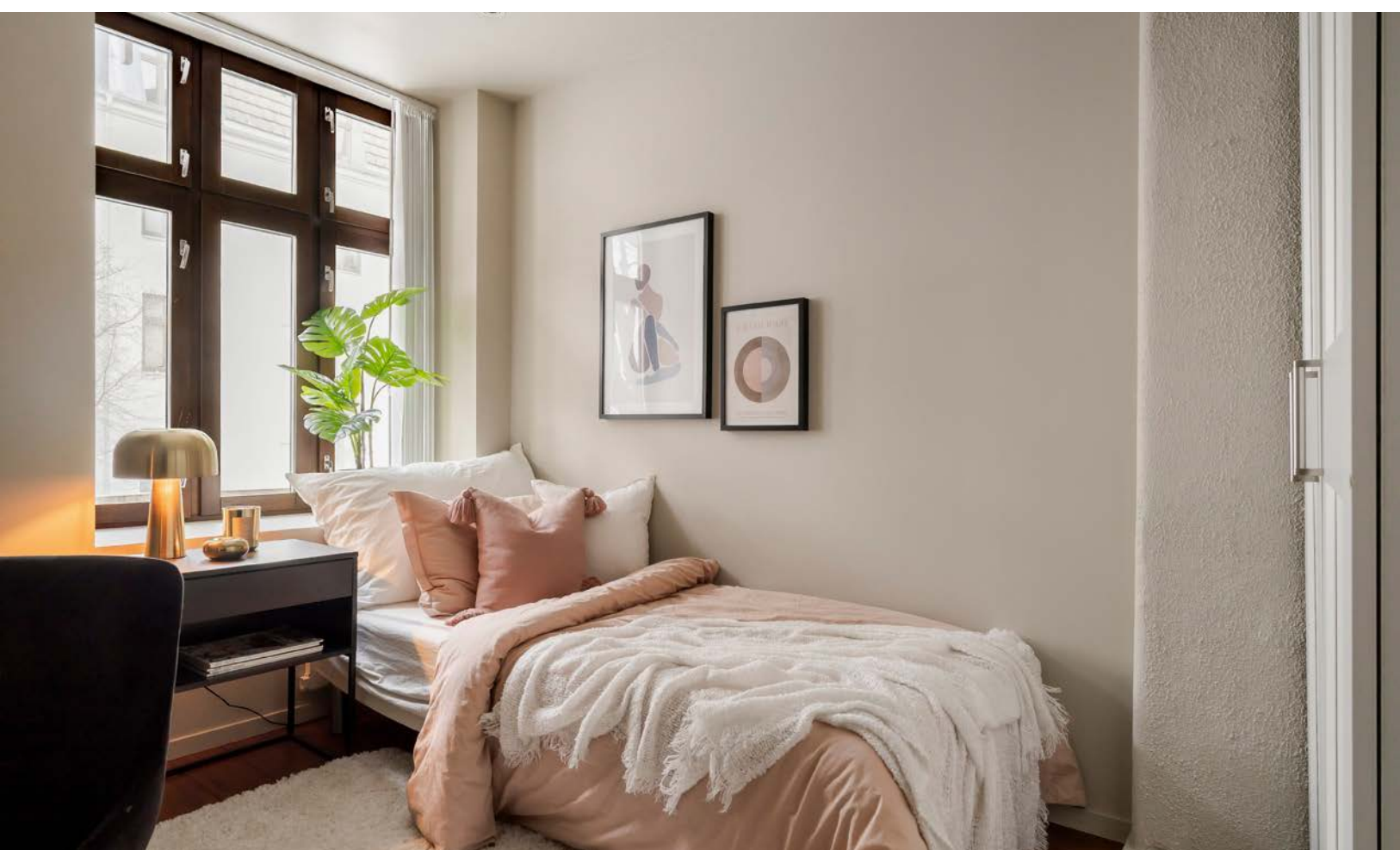
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

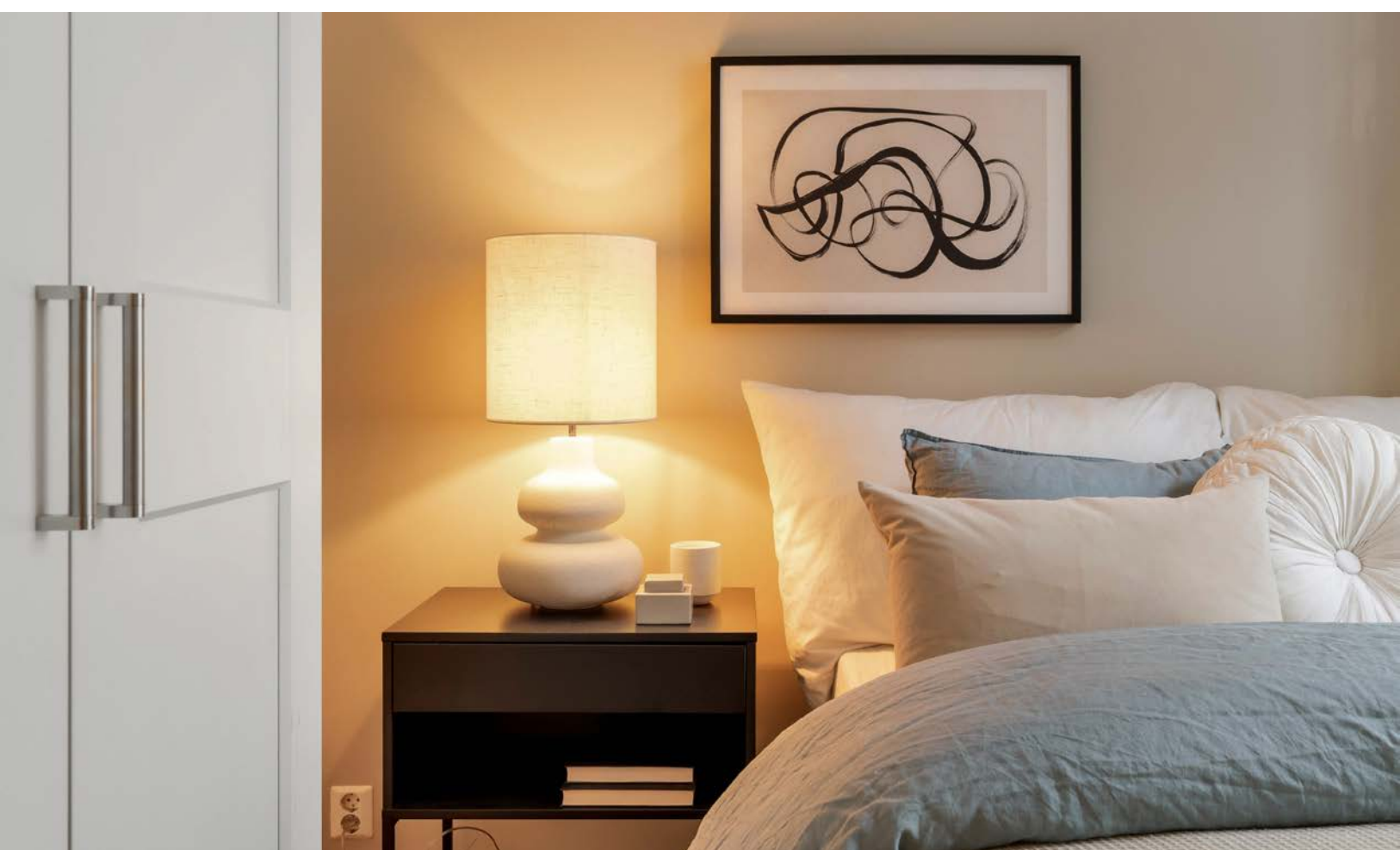
17.02.2026









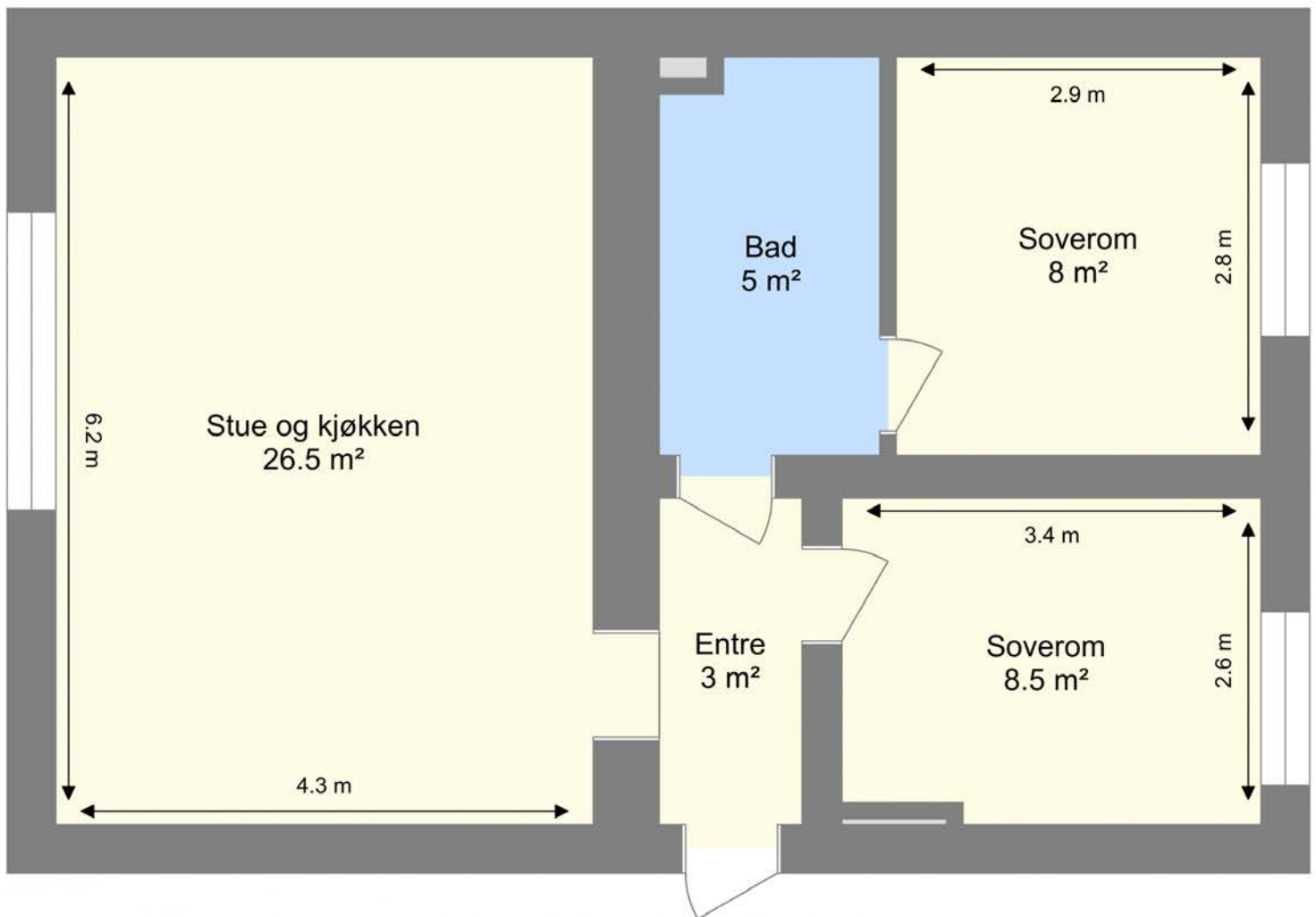






Ladeveien 6A

1. etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Ladeveien 6A - Nabolaget Lilleby - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Lilleby stasjon Linje R60, R70	3 min 0.3 km
Anders Buens gate Linje 2, 54, 106	5 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.5 km
Dronningens gate 62 Linje 9	9 min 3.4 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	1 min 0.1 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	17 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	21 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	19 min
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

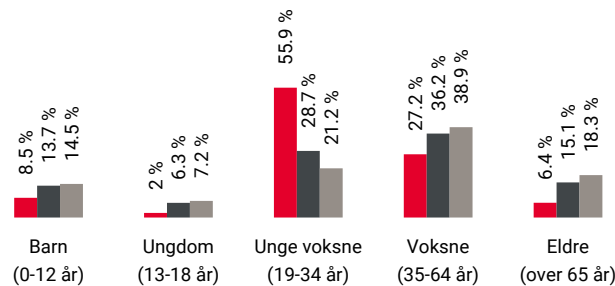
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleby	2 111	1 524
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Lilleby PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Lilleby PostNord	3 min 0.2 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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100



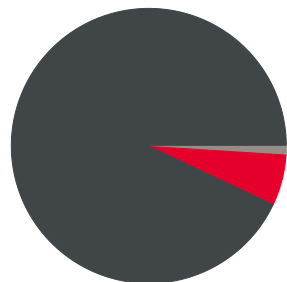
Matvareutvalg

Stort mangfold 76/100

Sport

⚽ Lilleby skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	2 min 🚶 0.2 km
🏊 Flex Gym	5 min 🚶
🏊 Feel24 Buran	11 min 🚶

Boligmasse



6% rekkehus
93% blokk
1% annet

«Stille, rolig, nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



City Lade

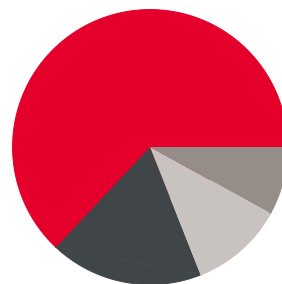
12 min 🚶



Boots apotek LadeTorget

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



63% i barnehagealder
18% 6-12 år
8% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



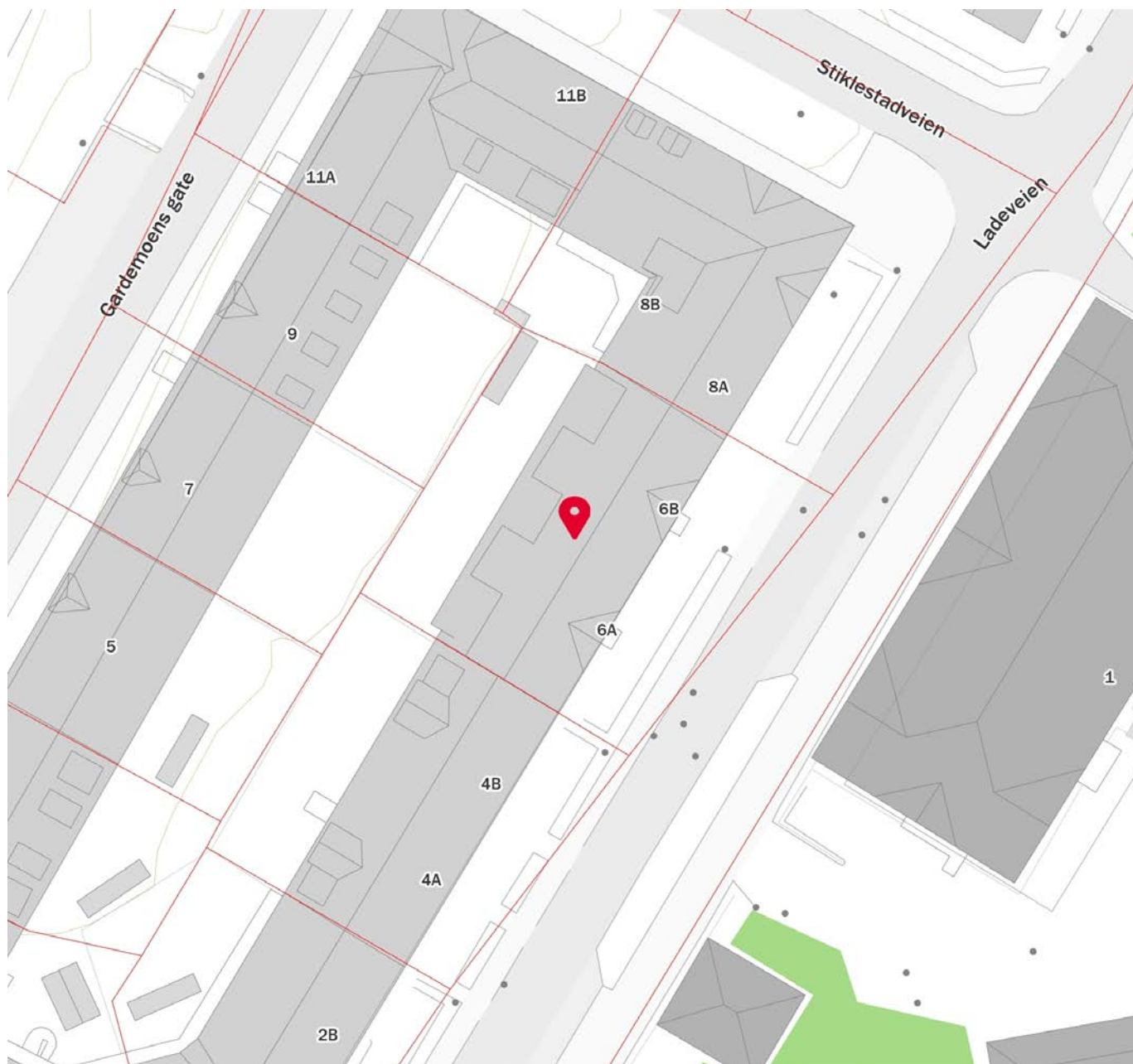
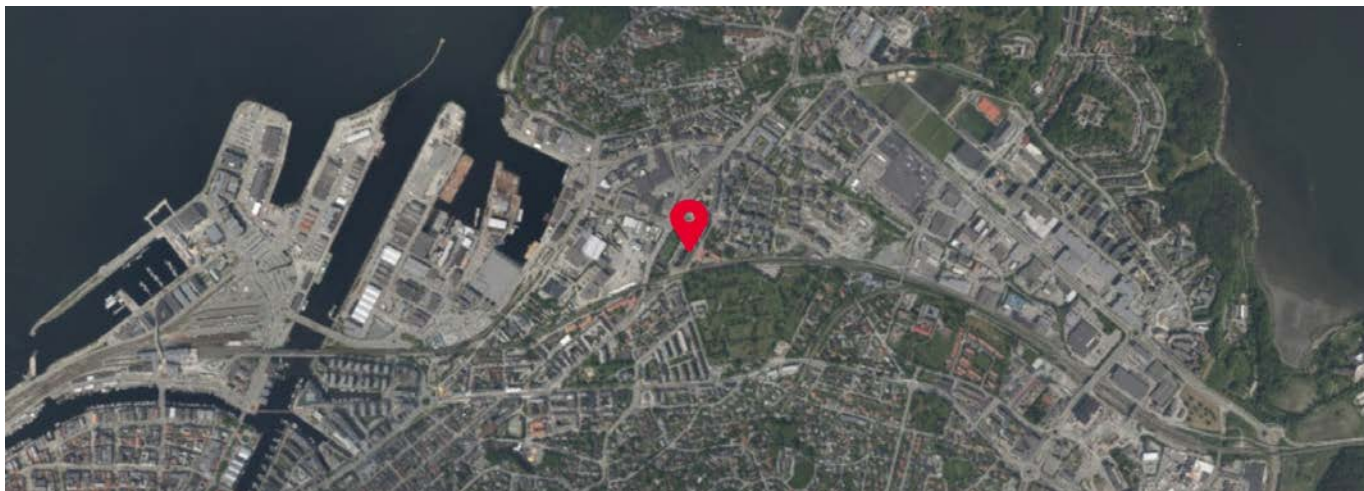
0%

54%

Lilleby
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Ivarson

Boligen

Ladeveien 6A

7066 Trondheim

5001-415/35/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: MT-Byggteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Skjæring i flis for montering av inspeksjonsluke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skadedyr i sameiets kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Problemet ble løst ved autorisert skadedyrbekjemper.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjøkkenvifte sluttet å fungere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkkenvifte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Innkledd pipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Innkledd pipe. Pipe rehabilitert ved nytt inner-rør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av termostat for varmemefolie i gul på stue/kjøkken. 2024: Bytte av downlights på bad etter varmgang. Demontering trafor og downlights, omstrekking kabler. Vintervoll.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utbedring av takterasse i sameiet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ladeveien 6A , 7066 TRONDHEIM

 TRONDHEIM kommune

 gnr. 415, bnr. 35, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 21662-1079

Referansenummer: DQ6641

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Gjermund Vist Ekren

Uavhengig Takstingeniør

ge@tft.no

472 94 356



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

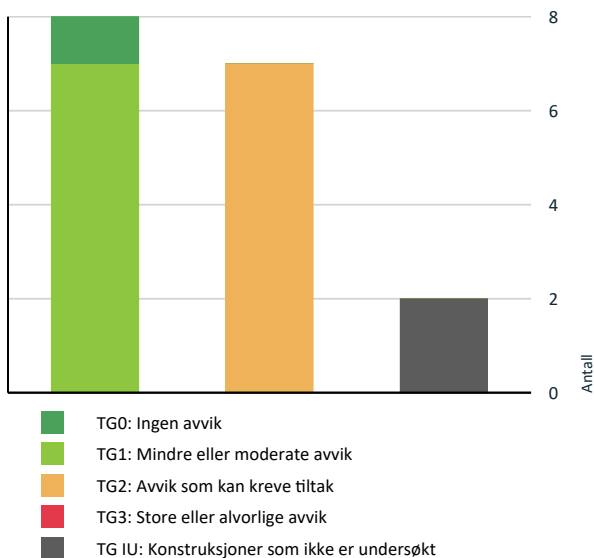
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv.
Rombenevning i rapporten er derfor basert på bruk av rom
slik det fremstod ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Rom m/opplegg for vaskemaskin [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og dører. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1913

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass.

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer og dører.

Det er trevinduer med 3-lags glass og slett ytterdør vendt mot fellesareal. Det er registrert datomerking i vinduer med årstall 81 og 83.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder fallet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes det at vinduer og dører med glass har nådd en alder der risikoen for punktering er større i tiden som kommer. Det er også verdt å påpeke at gummipakninger med tiden blir tørre og mister deler av sin tettefunksjon, noe som kan gi økt trekk og redusert energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.

INNENDIG

Overflater

Leilighetens innvendige overflater består i hovedsak av laminat på gulv og malt overflate på innvendig vegger og tak. Kontrollen av innvendige overflater begrenses til enkel visuell kontroll for eventuelle vesentlige skader, normal bruksslitasje må påregnes.

Selger innehar ikke informasjon om hvilket årstall leilighetens innvendige overflater er oppgradert.

Overflatene fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etablert et trebjelkelag og det er ikke registrert vesentlige tegn til svikt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i leiligheten som er plassert i stue. Pipe og ildsted fremstår uten vesentlige avvik ved visuell inspeksjon i gjeldene boenhet. TG-IU settes med bakgrunn i at det er for liten del av pipe som er tilgjengelig for kontroll.

Det opplyses likevel at selger kan fremlegge en tilsynsrapport fra 2022 og dokumentasjon på at avviket i leiligheten er lukket.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom m/opplegg for vaskemaskin

Det er etablert et eget rom som selger opplyser at følger gjeldende boenhet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet er innredet som et våtrom på befaringsdag, men rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Dette gjelder blant annet manglende sluk i rommet, og at det kun er naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i at det er lagt til rette for vasking av klær på badet i leiligheten så kan det være opp til hver enkelt hvilke tiltak man velger å gjøre i dette rommet. Ønskes å fortsatt benytte rommet til vasking av klær bør rommet oppgraderes i henhold til gjeldende krav til våtrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Selger innehar ikke informasjon om hvilket årstall badet ble oppgradert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vegger og innvendig tak fremstår uten vesentlig tegn til svikt. Det er registrert noe misfarging i flisfuger som anbefales å forsøke å fjerne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er et flislagt gulv og det er registrert fall på gulv mot sluk og høyde fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert misfarging og sprekker i flisfuger og silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som et forebyggende tiltak anbefales å forsøke å fjerne misfarging og det anbefales å legge ny silikonfuge samt fylle flisfuger med sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak med tanke på at sprekker i flisfuger kan være symptom på svikt i underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at både alder og utførelse er ukjent. Det er dermed vanskelig å vurdere forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med servantskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger. Innredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert et mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og det er integrert stekeovn og platetopp. Kjøkkenet fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag. Det gjøres likevel oppmerksom på at enkelte kjøkkenfronter har behov for justering.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er etablert et rør-i-rør anlegg i leiligheten og rørskapet er plassert på badet. Selger innehar ikke informasjon om når anlegget ble installert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder på anlegget er ukjent og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid. Det bemerkes også at det er kobberledninger synlig i rom med opplegg for vaskemaskin. Alder på disse rørene er ukjent og hvem som har vedlikeholdsansvar for disse rørene er ukjent. Her anbefales å kontakte sameiet for ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales med tanke på at anlegget fungerer i dag. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at alder på anlegget er ukjent og det er dermed vanskelig å vurdere gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales med tanke på at anlegget fungerer i dag. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

! TG 1 Ventilasjon

Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

! TG IU Varmtvannstank

Selger opplyser at varmtvann er felles for sameiet. Det er imidlertid registrert egen kurs for VVB på kursfortegnelse i sikringsskapet, og det anbefales dermed at det foretas ytterligere undersøkelser samt å kontakte styret i sameiet for ytterligere informasjon om fordeling av varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Alder for det elektriske anlegget er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en utvidet el-kontroll 02.02.2026 og selger kan fremlegge kontrollrapport fra denne. Det er anmerket flere avvik i rapporten og noe utbedring er påregnelig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

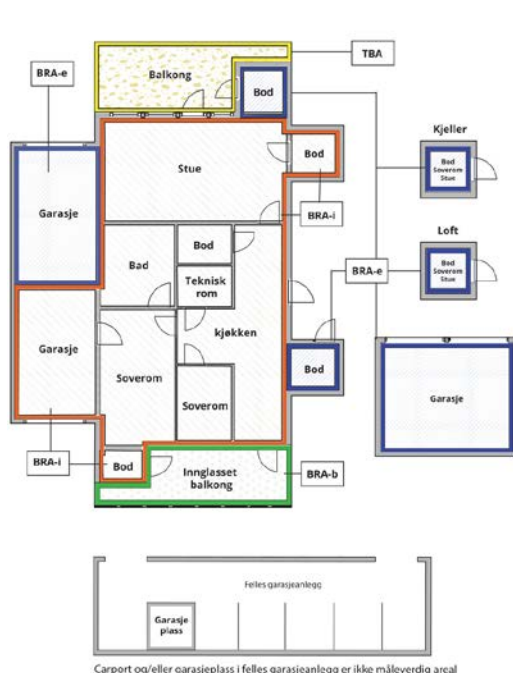
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	58	2		60	
Kjeller		10		10	
SUM	58	12			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad	Rom med opplegg for vaskemaskin	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Gjermund Vist Ekren	Takstingeniør
	Lars Ivarson	Kunde
	Ludvig Bøgseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	415	35		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ladeveien 6A							
Hjemmelshaver Ivarson Lars							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Ladeveien 6A, 7066 TRONDHEIM

Dato for energimerking

20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247887

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

182126691

Gårdsnummer

415

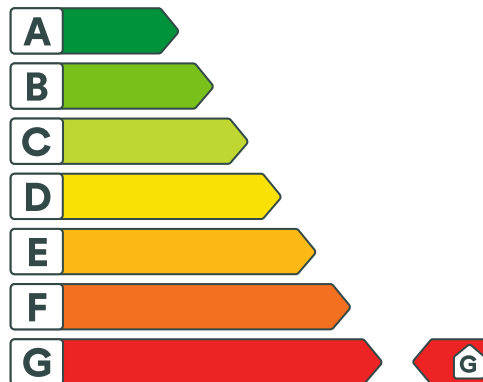
Bruksnummer

35

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1913

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

470,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

510,07 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 644 kWh

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ladeveien 6

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl.17:00

Sted: Ferjemannsveien 10 (hovedinngang Adressa-bygget)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Håvard Johnsen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ana Cristina Serrenho Mendes Castanheira

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

21.03.2025

Sameiet Ladeveien 6

styret

Sameiet Ladeveien 6 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		434 340	394 896	434 363	503 040
Felleskostnader kapitaldel		64 620	63 526	64 782	64 782
Tillegg elektroniske fellesavtaler		65 208	56 892	65 208	74 500
Andre driftsinntekter		0	0	6 000 000	6 000 000
Sum driftsinntekter		564 168	515 314	6 564 353	6 642 322
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-42 937	-41 366	-42 950	-44 400
Honorar administrative tjenester		-10 321	-9 962	-10 350	-10 700
Eksterne honorar	2	-120 645	-82 416	-73 000	-123 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-18 607	-29 040	-18 200	-30 300
Vaktmestertjenester		0	-5 131	-5 500	0
Renholdstjenester		0	0	-6 500	0
Ljpende vedlikehold	4	-23 428	-35 042	-39 000	-35 000
Periodisk vedlikehold	5	-48 885	0	-6 000 000	-6 050 000
Elektroniske fellesavtaler		-64 647	-61 573	-65 208	-74 500
Forsikring		-118 688	-105 973	-116 600	-136 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 395	0	0	0
Energi, felles		-15 255	-12 264	-14 000	-16 000
Andre driftsutgifter	6	-25 500	-3 374	-5 000	-5 000
Sum driftskostnader		-535 948	-431 780	-6 441 948	-6 570 540
DRIFTSRESULTAT		28 220	83 534	122 405	71 782
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 664	8 816	2 500	5 000
Finanskostnader		-16 177	-19 263	-18 791	-18 791
Netto finansposter		-6 513	-10 447	-16 291	-13 791
Resultat før skattekostnad		21 707	73 087	106 114	57 991
Ordinært resultat etter skatt		21 707	73 087	106 114	57 991
i RSRESULTAT	7, 10	21 707	73 087	106 114	57 991
Disponering av totalresultat:		21 707	73 087	106 114	57 991
Overført til annen egenkapital		25 065	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		16 618	92 275	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-19 977	-19 188	0	0

Sameiet Ladeveien 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	0	3 876
Periodiserte kostnader	8	83 936	75 506
Mellomregning Klare Finans	8	15 642	5 292
Opptjente renter	8	9 664	8 816
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	215 974	247 099
Sum omløpsmidler		325 216	340 589
SUM EIENDELER		325 216	340 589

Sameiet Ladeveien 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	71 861	91 838
Annen egenkapital	10	5 088	-36 595
Sum egenkapital		76 949	55 242
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevl³ n	11	165 345	211 310
Sum langsiktig gjeld		165 345	211 310
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		67 354	59 461
Forskudd kunder		12 292	8 339
P³ l³pte kostnader		3 275	3 584
Annen kortsiktig gjeld		0	2 652
Sum kortsiktig gjeld		82 921	74 036
Sum gjeld		248 267	285 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 216	340 589

Sted: _____, dato: _____

Nicholas Vollset
Leder

H³ vard Midtlyng Klempe
Styremedlem

H³ vard J ohnsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	5 640	5 640

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	49 645	36 916
Juridisk rådgivning	71 000	45 500
Sum eksterne honorarer	120 645	82 416

Fakturerte tjenester er i forbindelse med reseksjonering.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	0	11 256
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 782	7 349
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 825	10 435
Sum drifts- og serviceavtaler	18 607	29 040

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	30 579
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	3 974
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 386	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	311
Reparasjon og vedlikehold annet	1 042	178
Sum vedlikehold	23 428	35 042

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	48 885	0
Sum periodisk vedlikehold	48 885	0

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring etter vannlekkasje.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 059	1 456
Generalforsamling/ årsmøte	0	500
Bankgebyrer	596	603
Andre gebyrer	23 845	815
Sum andre driftsutgifter	25 500	3 374

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	266 553	237 616
Endring i disponible midler:		
i retts resultat	21 707	73 087
Avdrag på lån	-45 965	-44 150
i retts endring i disponible midler	-24 258	28 937
Disponible midler i periodens slutt	242 294	266 553
Disponible og merknede midler justert for langsiktige avsetninger	242 294	266 553

Note 8 - UTESTJENTE FORDRINGER

Utestjente fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG MERKNEDDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	215 974	247 099
Sum bankinnskudd	215 974	247 099

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	55 242	-17 844
Annen egenkapital 01.01	-36 595	-128 870
i rets resultat	21 707	73 087
Justering for nedskrivning IN-ordning	19 977	19 188
Annen egenkapital 31.12	5 088	-36 595
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	91 838	111 026
Nedskrevet p ³ fellesl ³ n til egenkapital	-19 977	-19 188
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	71 861	91 838
SUM EGENKAPITAL 31.12	76 949	55 242

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i ³ rene fremover, og sammen med nedbetaling av l³ n vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSL³ N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Diverse vedlikehold
L ³ nenummer:	90517330921
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018
Rentesats:	9.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2027
Opprinnelig l ³ nebeln ³ p:	655 000
L ³ nesaldo 01.01:	211 310
Avdrag i perioden:	45 965
L ³ nesaldo 31.12:	165 345
Andelssaldo 01.01:	91 838
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	19 977
Andelssaldo 31.12:	71 861
Sum pantegjeld for l ³ n:	237 206

PANTE- OG GJELDSBREVSL³ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517330921	1	35 821	35 821
	1	27 303	27 303
	1	20 095	20 095
	2	18 566	37 132
	2	15 290	30 580
	1	14 416	14 416

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ladeveien 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ladeveien 6

Styreleder	Nicholas Vollset (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Håvard Midtlyng Klempe (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Håvard Johnsen (sign.)	17.03.2025

Årsmelding 2024 for Sameiet Ladeveien 6

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Ladeveien 6 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Nicholas Vollset
Styremedlem, Håvard Johnsen
Styremedlem, Håvard Midtlyng Klempe
Varamedlem, Ana Cristina Serrenho Mendes Castanheira

Styrets arbeid i siste periode

Utover alminnelig styrearbeid, har styret i løpet av siste styreår blant annet arbeidet med;

- å få slutført reseksjoneringsprosessen, inkl. arbeid opp mot TOBB
- å følge opp lekkasje fra takterrasse og ned til underliggende leilighet; herunder har styret hatt kontakt med flere entreprenører for utbedring, gjennomført delvis utbedring, hatt kontakt med aktuelle eiere, kontakt med hele sameiet for arbeid med opprinnelig finansiering, kontakt med Handelsbanken, kontakt med forretningsfører og med prosjektavdeling hos TOBB, kontakt med forsikringselskap og leietaker. Arbeidet har til slutt resultert i to tilbud på utføring av nødvendige arbeider for å utbedre lekkasje og som følge av avdekt skade på konstruksjon i etasjeskillet 4-5 etg. Arbeidene vil bli gjennomført våren 2025.

Styret har gjennomført 5 styremøter.

Styret i Sameiet Ladeveien 6

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

NAVNESEDDEL

når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT

når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: _____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ____/____-_____.

Sted/dato

Eiers underskrift

HUSORDENSREGLER FOR LADEVEIEN 6

Ytre orden:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjellerrom må ikke opptaes med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohøve, sportsartikler o.l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Bakgård skal ikke brukes som lagerplass (sykler, kjøretøy, bildekk o.l.). Portrom skal kun inneholde kommunale avfallsdunker samt ting som sameierene er blitt enige om. Utstyr som kommer sameiet til nytte kan plasseres der (kost, snøskuffe o.l.).

2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes i bakgård. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.

3. Ved banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må det utvises særlig hensyn. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er tillatt i den utstrekning at man tar hensyn. På helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4. Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilt, montere, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5. Alle dører (port, felles inngangsdører og balkongdører) skal være låst til enhver tid.

Felles rom:

6. Bruk av fellesarealer (i kjeller) skal benyttes av sameiere etter sameiets nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos, og korridorer skal av sameiere gjøres rene i tur og orden etter sameiets bestemmelser. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller.

7. Alle kjellervinduer og dører må være forsvarlig lukket til enhver tid. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og dører i klosetter/vaskerom må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen, når temperaturen viser kuldegrader. Eierne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller plikter eieren omgående å besørge/erstatte med nye. Ved lagres på anviste plasser.

Indre orden:

8. Vinduene i vaskerom må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller i korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entre-dør. Har leiligheten egen veranda, plikter eieren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå. Gelender på brannbalkonger i 2., 3., og 4. etg. og terasser i 5. etg. må gjøres rene og oljes 1 gang i året. Dette besørges av sameierne i tilstøtende seksjoner.

9. Dyrehold må ikke komme sameiets beboere til belastning (hundeglam, kattejammer, skitt, hår etc.).

10. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattemo i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høyttaler, forårsake generende støy fra badetrom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapsfest i leiligheten utover kl. 23, skal eierne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Høyttalere må ikke innstilles slik at de generer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameiets samtykke. Man må ta hensyn ved bruk av instrument.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sameiet disponerer.

12. Seksjonene 4 – 11 er ansvarlig for vask av sin trappeavsats og en trapp ned. Seksjon 1 og 3 er ansvarlig for inngangspartier og nedre ganger.

13. Visevertfunksjonen går på omgang mellom sameierne i seksjonene 3 – 11 med en varighet av 1 måned.

Visevertfunksjonen omfatter:

- Skifting av lysrør og pærer på fellesanlegg.
- Snømåking foran inngangsparti og port til avfallsdunker.
- Strøing av gatetun.
- Kosting av gangarealer i kjeller.
- Påse at utstyrsskap (lysrør og pærer, sikringer etc.) er tilfredsstillende utstyrt.

14. Sameiet skal ha 2 faste dugnader i året, vår og høst.
Alle seksjonseiere skal være representert.

Sameiet Ladeveien 6 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		434 340	394 896	434 363	503 040
Felleskostnader kapitaldel		64 620	63 526	64 782	64 782
Tillegg elektroniske fellesavtaler		65 208	56 892	65 208	74 500
Andre driftsinntekter		0	0	6 000 000	6 000 000
Sum driftsinntekter		564 168	515 314	6 564 353	6 642 322
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsfjrrerhonorar		-42 937	-41 366	-42 950	-44 400
Honorar administrative tjenester		-10 321	-9 962	-10 350	-10 700
Eksterne honorar	2	-120 645	-82 416	-73 000	-123 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-18 607	-29 040	-18 200	-30 300
Vaktmestertjenester		0	-5 131	-5 500	0
Renholdstjenester		0	0	-6 500	0
Ljpende vedlikehold	4	-23 428	-35 042	-39 000	-35 000
Periodisk vedlikehold	5	-48 885	0	-6 000 000	-6 050 000
Elektroniske fellesavtaler		-64 647	-61 573	-65 208	-74 500
Forsikring		-118 688	-105 973	-116 600	-136 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 395	0	0	0
Energi, felles		-15 255	-12 264	-14 000	-16 000
Andre driftsutgifter	6	-25 500	-3 374	-5 000	-5 000
Sum driftskostnader		-535 948	-431 780	-6 441 948	-6 570 540
DRIFTSRESULTAT		28 220	83 534	122 405	71 782
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 664	8 816	2 500	5 000
Finanskostnader		-16 177	-19 263	-18 791	-18 791
Netto finansposter		-6 513	-10 447	-16 291	-13 791
Resultat frjr skattekostnad		21 707	73 087	106 114	57 991
OrdinNrt resultat etter skatt		21 707	73 087	106 114	57 991
i RSRESULTAT	7, 10	21 707	73 087	106 114	57 991
Disponering av totalresultat:		21 707	73 087	106 114	57 991
Overfjrt til annen egenkapital		25 065	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		16 618	92 275	0	0
Redusert restansvar IN overfjrt EK		-19 977	-19 188	0	0

Sameiet Ladeveien 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	0	3 876
Periodiserte kostnader	8	83 936	75 506
Mellomregning Klare Finans	8	15 642	5 292
Opptjente renter	8	9 664	8 816
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	215 974	247 099
Sum omløpsmidler		325 216	340 589
SUM EIENDELER		325 216	340 589

Sameiet Ladeveien 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	71 861	91 838
Annen egenkapital	10	5 088	-36 595
Sum egenkapital		76 949	55 242
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevl³ n	11	165 345	211 310
Sum langsiktig gjeld		165 345	211 310
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		67 354	59 461
Forskudd kunder		12 292	8 339
P³ l³pte kostnader		3 275	3 584
Annen kortsiktig gjeld		0	2 652
Sum kortsiktig gjeld		82 921	74 036
Sum gjeld		248 267	285 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 216	340 589

Sted: _____, dato: _____

Nicholas Vollset
Leder

H³ vard Midtlyng Klempe
Styremedlem

H³ vard J ohnsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	5 640	5 640

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	49 645	36 916
Juridisk rådgivning	71 000	45 500
Sum eksterne honorarer	120 645	82 416

Fakturerte tjenester er i forbindelse med reseksjonering.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	0	11 256
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 782	7 349
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 825	10 435
Sum drifts- og serviceavtaler	18 607	29 040

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	30 579
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	3 974
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 386	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	311
Reparasjon og vedlikehold annet	1 042	178
Sum vedlikehold	23 428	35 042

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	48 885	0
Sum periodisk vedlikehold	48 885	0

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring etter vannlekkasje.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 059	1 456
Generalforsamling/ årsmøte	0	500
Bankgebyrer	596	603
Andre gebyrer	23 845	815
Sum andre driftsutgifter	25 500	3 374

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	266 553	237 616
Endring i disponible midler:		
i retts resultat	21 707	73 087
Avdrag på lån	-45 965	-44 150
i retts endring i disponible midler	-24 258	28 937
Disponible midler i periodens slutt	242 294	266 553
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	242 294	266 553

Note 8 - UTESTJENTE FORDRINGER

Utestjente fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	215 974	247 099
Sum bankinnskudd	215 974	247 099

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	55 242	-17 844
Annen egenkapital 01.01	-36 595	-128 870
i rets resultat	21 707	73 087
Justering for nedskrivning IN-ordning	19 977	19 188
Annen egenkapital 31.12	5 088	-36 595
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	91 838	111 026
Nedskrevet p ³ fellesl ³ n til egenkapital	-19 977	-19 188
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	71 861	91 838
SUM EGENKAPITAL 31.12	76 949	55 242

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i ³ rene fremover, og sammen med nedbetaling av l³ n vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSL³ N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Diverse vedlikehold
L ³ nenummer:	90517330921
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018
Rentesats:	9.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2027
Opprinnelig l ³ nebeln ³ p:	655 000
L ³ nesaldo 01.01:	211 310
Avdrag i perioden:	45 965
L ³ nesaldo 31.12:	165 345
Andelssaldo 01.01:	91 838
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	19 977
Andelssaldo 31.12:	71 861
Sum pantegjeld for l ³ n:	237 206

PANTE- OG GJELDSBREVSL³ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517330921	1	35 821	35 821
	1	27 303	27 303
	1	20 095	20 095
	2	18 566	37 132
	2	15 290	30 580
	1	14 416	14 416

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Ladeveien 6		918723609	
Adresse	Postnummer	Poststed	
C/O Boligbyggelaget TOBB, Postboks 2424 Torgarden	7005	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	415	35	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		se vedlagte allonge	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	58	B
2	N	72	B
3	B	37	
4	B	141	B
5	B	74	B
6	B	144	B
7	B	75	B
8	B	107	B
9	B	105	B
10	B	89	
		Nevner = 991	

Dato	Innsenderens underskrift
	Rett kopi/kopi bekreftes Trondheim kommune Enhet for kart og arkitektur

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

27/8-24 Best Br Li / K Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Snr 2, 4- 9 får tillagttillleggsareal fra fellesareal Snr 10 og 11 får tillagt arealer til loft og takterrasse fra fellesareal. Eierbrøken endres for snr 10 og snr 11 Snr 1 - 9 er det innbyrdes ingen eller uvesentlig endring av eierbrøker. Reseksjoneringen medfører ingen endring av stemmerettsreglene. Reseksjoneringen medfører endring av eierbrøken som utløser dok avgift for snr 10 og 11 dokumentavgiftsgrunnlaget er satt til kr.50 000 pr seksjon Reseksjoneringen medfører ingen endring for panthavere til berørte seksjoner med unntak av snr 10 og 11, hvor panthaver v har samtykket i reseksjoneringen.
--

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

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

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

Rett kopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

27/8-24 Berit Br L

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 10	Sted og dato Trondheim 28/6-24	Hjemmelshaver/styret Anja Johansen	Gjenta navn med blokkbokstaver Anja Moe Johansen
Seksjonsnummer 6	Sted og dato Trondheim 29/5-24	Hjemmelshaver/styret Håvard Bjørkøy Johnsen	Gjenta navn med blokkbokstaver Håvard Bjørkøy Johnsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se signaturer på løs erklæring/samtykke til reseksjonering			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 01/07-24	Innsenderens underskrift N. Johnsen	Rett kopi/kopi bekreftes Trondheim kommune Enhet for kart og arkitektur 27/6-24 Berit Br. Lill
------------------	--	---

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

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato Trondheim 01/07-24	Underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Nicholas Kiel Vollset	
Sted og dato	Underskrift se signatur i pkt 11	Gjenta navn med blokkbokstaver Håvard Bjørkøy Johnsen	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler	
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen	

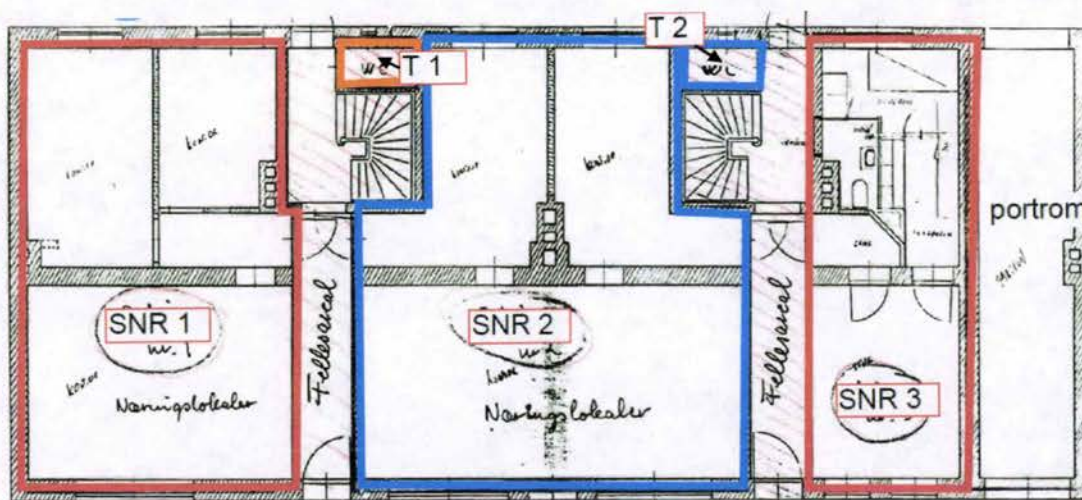
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 415	Bruksnr. 35	Festenr.	Seksjonsnummer 1-11
Dato 27/8-24	Underskrift <i>[Signature]</i>		Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		
Dato	Innsenderens underskrift				

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur27/8-24 *[Signature]*

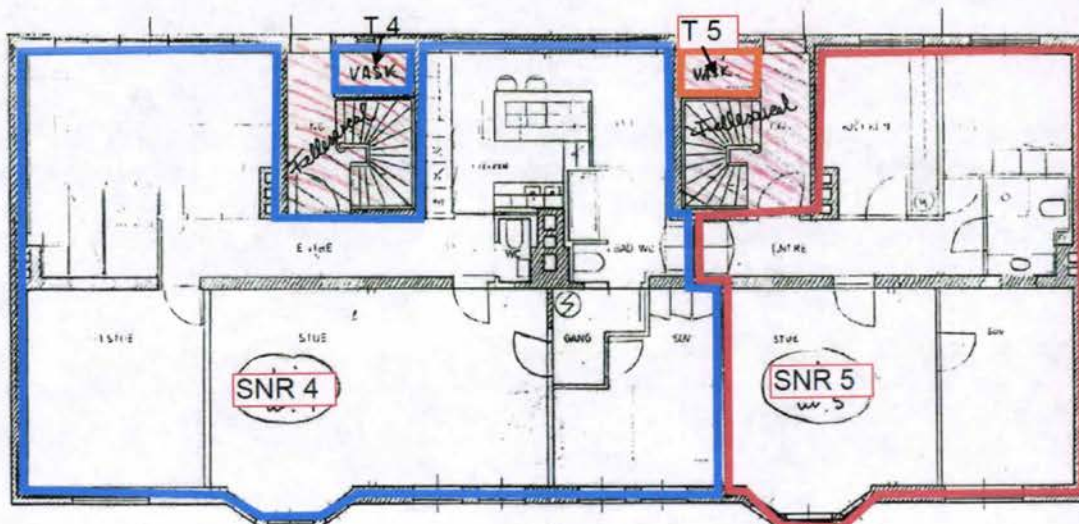
[illegible]

Ladeveien 6A og 6B

1.etasje



2.etasje



Reseksjonering

Gnr: 415 Bnr: 35

i Trondheim kommune



Saksnr.: 202421708

Dato: 27.08.2024

Side 1/3



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Eivind Frost Nordhagen
Sluppenveien 5A

FERDIGATTEST

N-7037 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Leif Inge Horten

Vår ref.
05/8135/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
22.12.2005

Ladeveien 6A. Søknad om tillatelse til tiltak i ett-trinn for bruksendring fra næring til bolig i 1. etg.

Byggested: **Ladeveien 6A Gnr.: 415 Bnr.: 35**
Bygningsnummer: **182126691**
Ansvarlig søker: **Eivind Frost Nordhagen**
Tiltakshaver: **Arne Laszlo Hansen**
Arbeidets art: **Bruksendring**

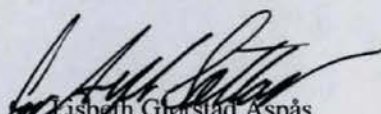
Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 07.12.05.

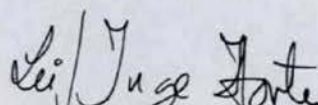
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 3023/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Gjerstad Aspås
konst. bygningssjef


Leif Inge Horten
saksbehandler

Kopi:
Arne Laszlo Hansen, Kristoffer Uppdals vei 15, 7024 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

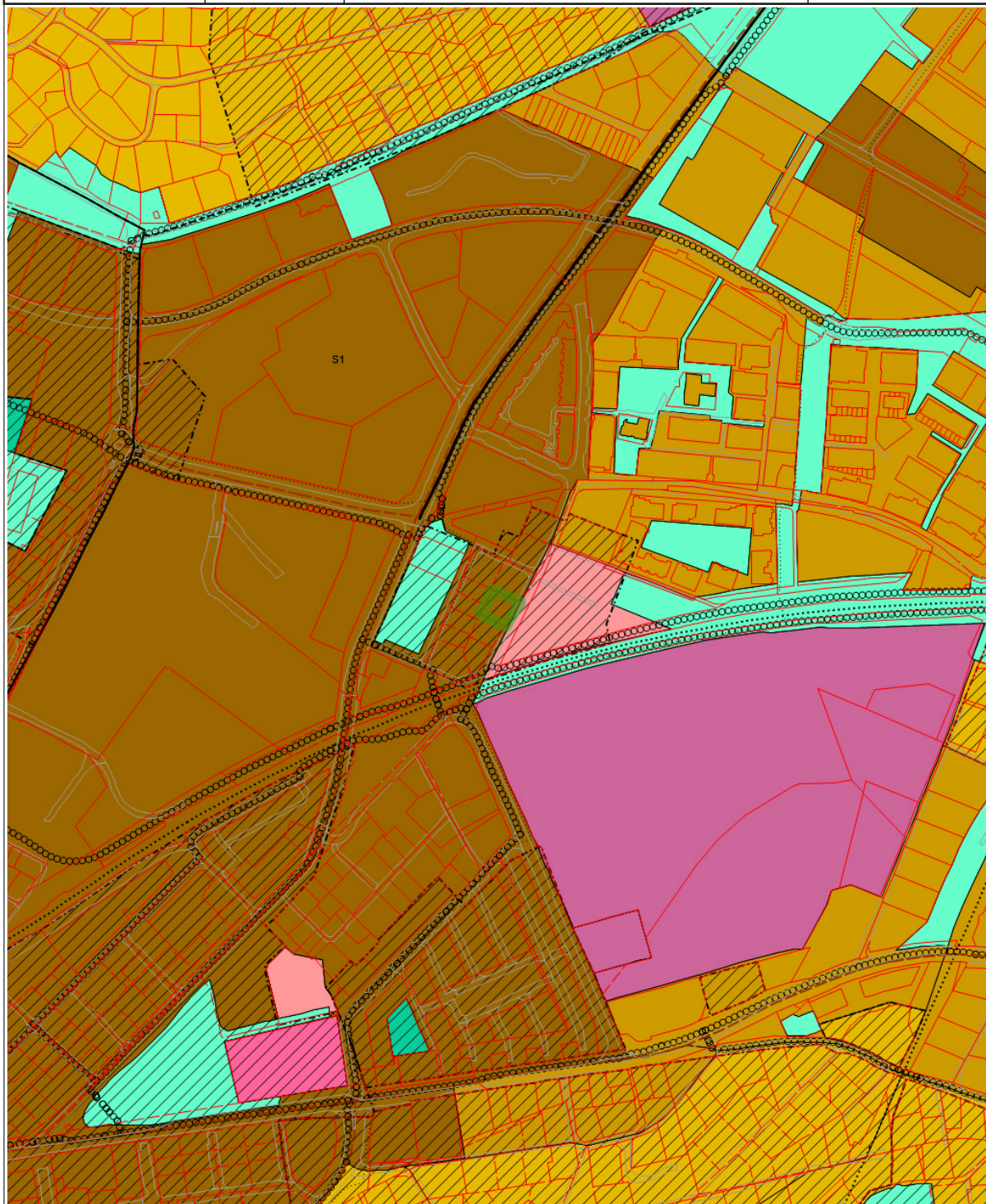
Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

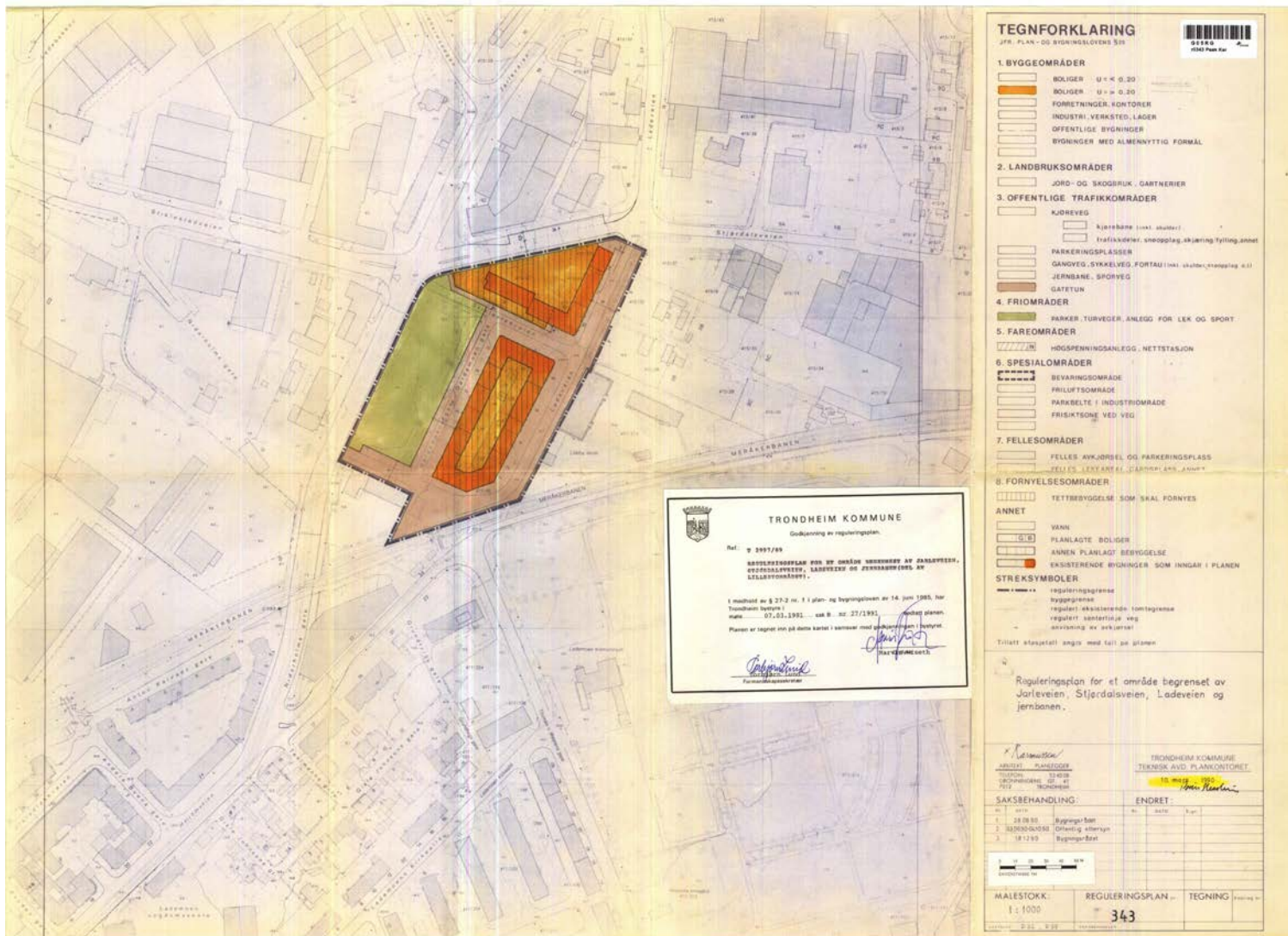
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

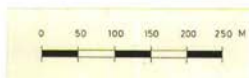
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 35	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Ladeveien 6A 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon		Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Jernbane - bro		Jernbane - tunell
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur





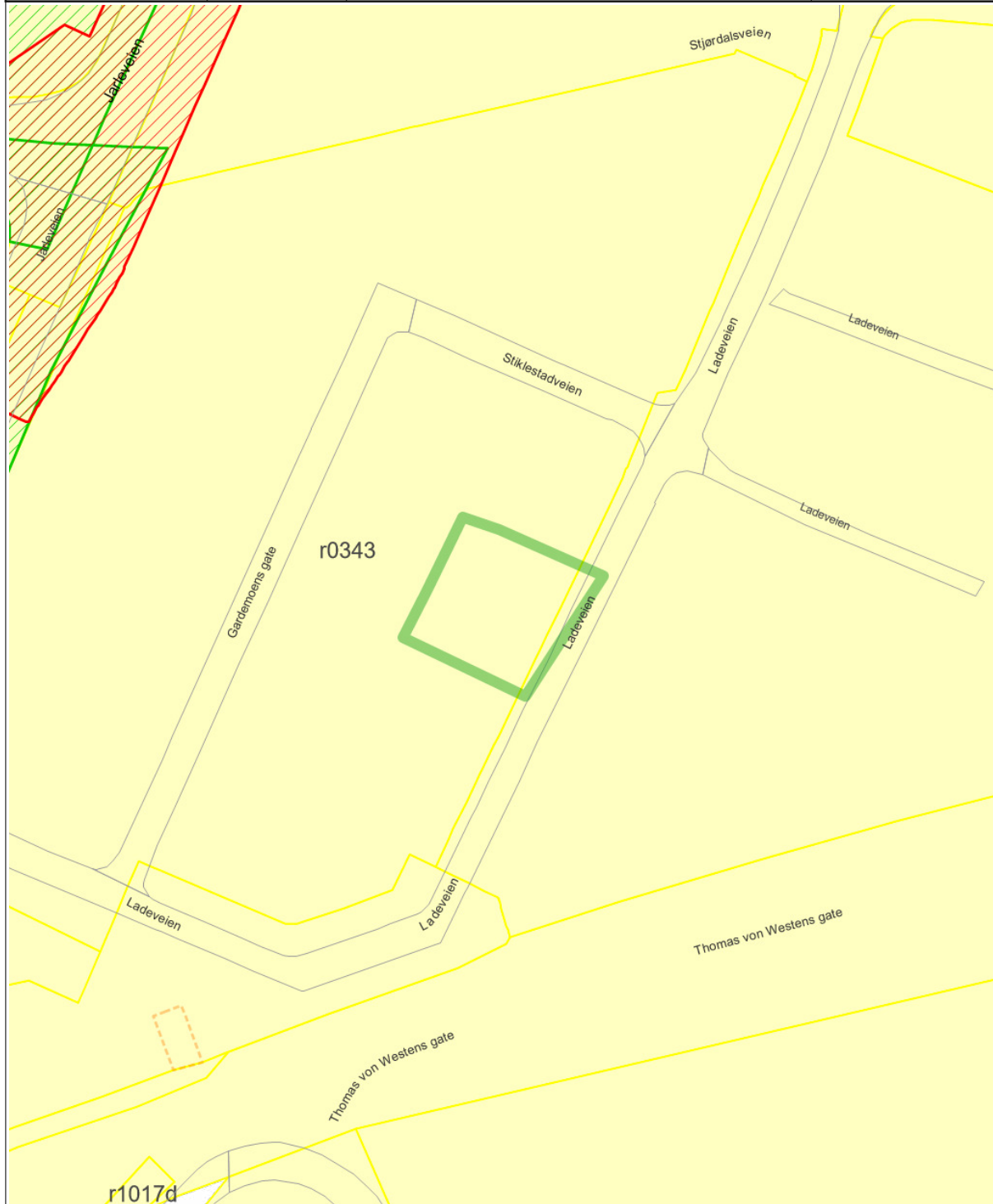
TRONDHEIM KOMMUNE

R343

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
402	04.09.47	Industriområdet nord for Meråkerbanen.
585	17.09.59	Reguleringsplan for kvartalet Jarleveien - Stiklestadveien - Gardemoen gate - eiendommen Fagervang.
602	18.04.61	Omregulering av eiendommen Fagervang m. fl. fra industriområde til boligområde.
634	21.02.63	Reguleringsplan for området Jarleveien - Lade alle - Bygrensen - Stjerdalsveien.
1148 B	11.11.70	Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Stjerdalsvegen øst for Ladevegen - Ladebekken gate øst for Jarleveien med bebyggelsesplan for Beras Maskin A/S i ladevegen nr. 9 og 11.

 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 35	Fnr: 0	Snr: 1	
	Adresse:	Ladeveien 6A 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde igangsatt

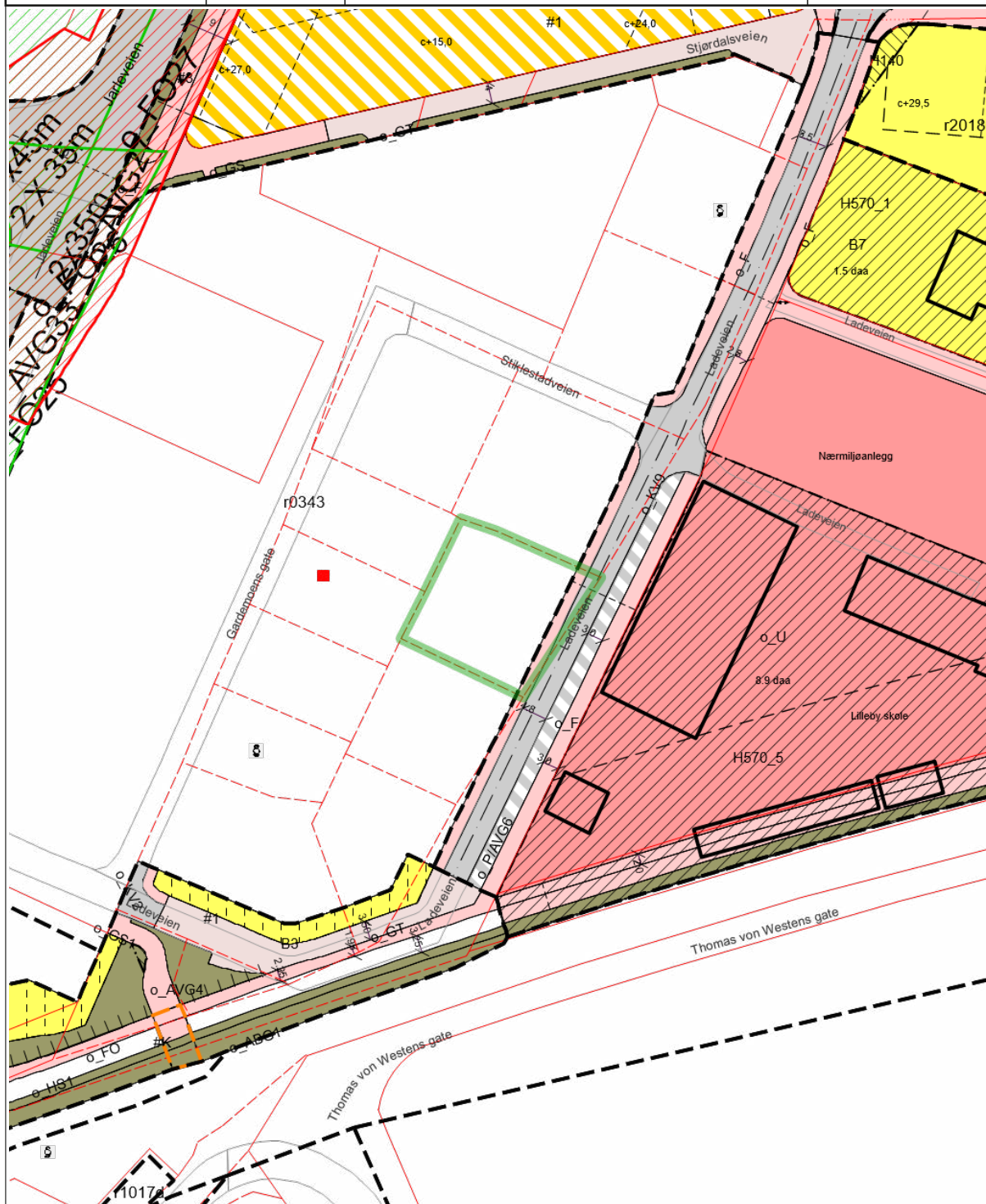


RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 415	Bnr: 35	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Ladeveien 6A 7066 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert støyskjermer
	Regulert støttemur		Tunnel		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		RpBestemmelseOmråde
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Undervisning		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg		Kjørevege		Fortau
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Annen banegrunn - grøntanlegg
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Gang-/sykkelveg		Parkeringshus/-anlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE
BEGRENSET AV JARLEVEIEN, STJØRDALSVEIEN, LADEVEIEN OG
JERNBANEN, TRONDHEIM.

Dato på plankartet: 10.03.90

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for bystyrets vedtak: 07.03.91

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende regu-
leringsbestemmelser er:

1. Å tilrettelegge for opparbeiding av uteområder og gater til lek, opphold og ferdsel, etter mer detaljerte opparbeidelsesplaner i overenstemmelse med "Miljøplan for Lilleby" datert 17.02.88 med senere revisjoner, merket plankontoret, Bolig- og Byfornyelsesseksjonen.
2. Å tilrettelegge for effektiv og kontrollert byfornyelse gjennom de hjemler som bl.a. reguleringsformålet "Fornyelsesområde" gir.
3. Å anviser løsning på parkeringsproblemet i området.

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

- Offentlige trafikkområder
- Friområde
- Fornyelsesområde

1. Offentlige trafikkområder.

Området regulert til gatetun forutsettes innrettet og inndelt etter nærmere angivelse på opparbeidelsesplan. Gatetunområdet skal primært gi bedre forhold for gående/lekende enn idag, og innrettes med parkering bare i den utstrekning dette hensyn ikke blir skadelidende.

Parkering for beboerne og berørte i området skal skje på merkede parkeringsplasser innenfor areal regulert til gatetun og inne i kvartalet mot Stjørdalsveien.

2. Friområde:

Område regulert til friområde skal nyttes til park og lekeplass som vist på planen.

Bygningsrådet kan her tillate oppføring av mindre bygninger som paviljong og lekeplass.

3. Fornyelsesområde.

3.1 Eksisterende boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal primært nyttes til boligformål. Innenfor boligareal i 1. etasje kan det også innredes for mindre forretninger, verksteder og boligsupplerende funksjoner i den grad det ikke er til sjenanse for bomiljøet. Bruksendring av eksisterende boliger vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

3.2. Fornyelsesformål.

Eksisterende bebyggelse skal fornyes til 30- års standard. 30- års standard er definert i Byfornyelsesprogrammet for Trondheim kommune av 26.06.80. Fornyelsen skal skje som rehabilitering av eksisterende bygninger.

3.3. Ny bebyggelse etter brann/riving.

Ved gjenreising etter brann eller nødvendig riving skal bebyggelsen ha gesmimshøyde tilsvarende den bygning den erstatter. Bygningsrådet kan påby mindre høyde dersom forholdene tilsier det.

Takvinkel skal være som på eksisterende bygniger. Fasadekledning og- karakter skal være plan og tilpasset eksisterende bygningers pussende vegger. Material- bruk og utforming av fasade, samt farger, skal harmonere med gjenværende bygninger.

Ny bebyggelse skal utformes som sammenhengende i samsvar med plankartet.

4. Fellesbestemmelser.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



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 eieendom (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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 tvistedekning

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 landbrukseieendom, 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ladeveien 6A
7066 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