

LILLEBY

Ladeveien 8A

Velkommen til
din nye bolig





Adrian Dyrstad ved Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Ladeveien 8A! Fotograf: Julian Nonstad.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 190 000,-

BOLIGTYPE

Selveierleilighet

TOMTEAREAL

927 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

Kr 80 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

Kr 3 270 840,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

Kr 3 027,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

Kr 50 937,-

BYGGEÅR

1912

BRA-I/BRA TOTAL

50/56 m²

ENERGIMERKING

E - Oransje

Din megler



Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824

Å kjøpe bolig er en av de største og viktigste beslutningene vi tar i livet. Som megler for denne eiendommen er mitt viktigste mål at du skal oppleve en trygg, oversiktlig og profesjonell prosess – fra du leser denne salgsoppgaven til nøklene er overlevert.





Lys og særdeles pen 2-roms bygårdsleilighet med attraktiv beliggenhet | Felles takterrasse | Bod i kjeller | Peisovn

Adrian Dyrstad ved Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Ladeveien 8A!

En særdeles pen 2-roms bygårdsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Lilleby. Leiligheten har en flott beliggenhet i 3. etasje og byr på klassiske detaljer som god takhøyde, store vindusflater og brede karmer. Leiligheten har et stort soverom vendt mot stille bakgård. Bygården har en pent opparbeidet bakgård og felles takterrasse med flott utsikt og gode solforhold. Her bor man med skjermet beliggenhet, men samtidig sentrumsnært med gangavstand til Solsiden og City Lade. Her bor man med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen.

Høydepunkter:

- Varmtvann, kabel-TV/internett inkl i felleskostnadene
- God takhøyde og store vindusflater
- Felles takterrasse
- Bod i kjeller
- Sentralt
- Peis



Store, klassiske vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp til leiligheten.





Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann, kabel-TV, internett og felles bygningsforsikring.







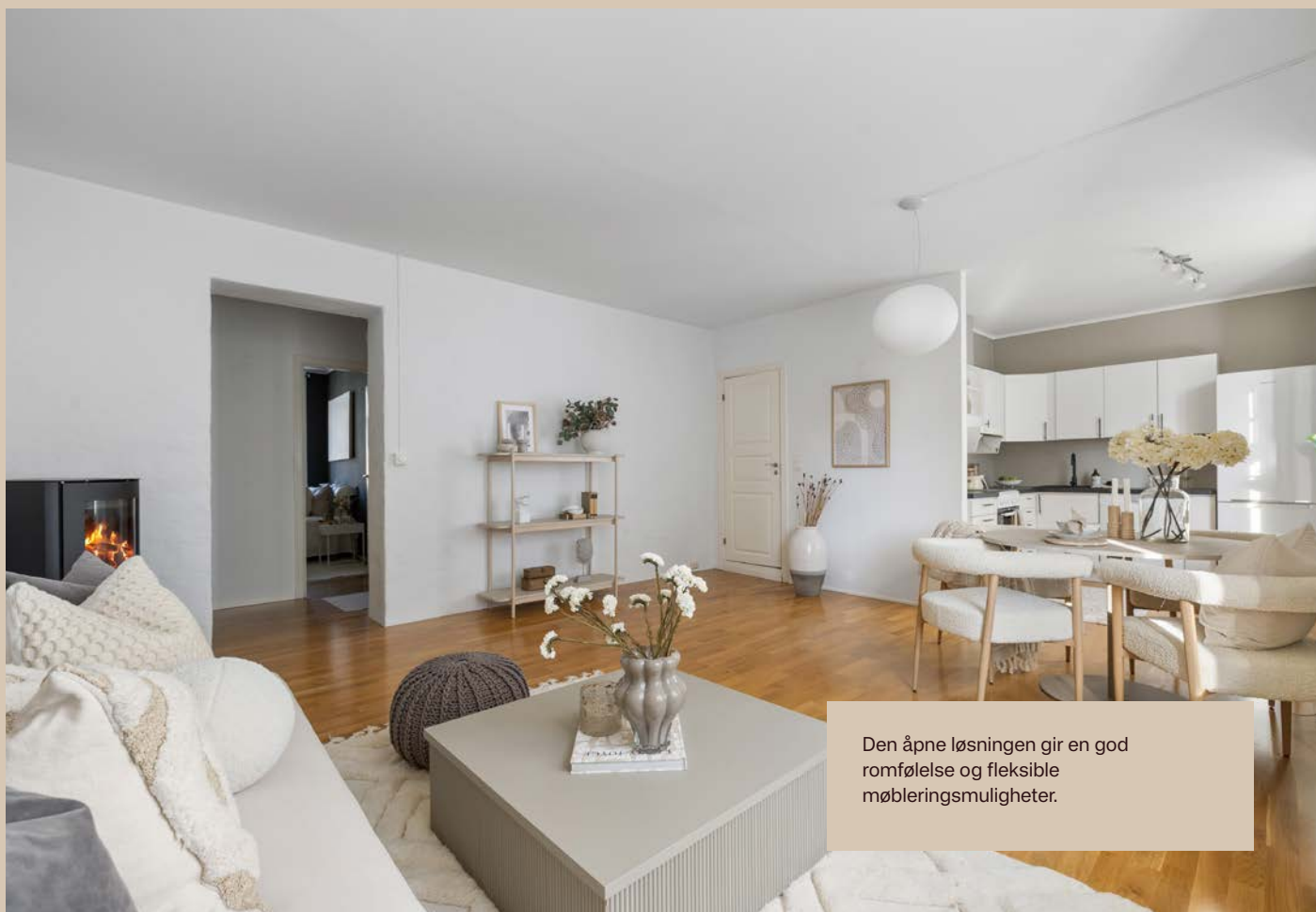
Stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning og måler 30 kvm. Her kan man enkelt møblere i flere soner.



Spiseplassen er naturlig plassert i overgangen mellom stue og kjøkken.



Her bor man på populære Lilleby med kort vei til alt man trenger i hverdagen.



Den åpne løsningen gir en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.



Her bor man med skjermet beliggenhet, men samtidig sentrumsnært med gangavstand til Solsiden og City Lade.



Kjøkkenet er lyst og tidløst og har godt med skaplass.



Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over komfyren.



Delikat soverom på 9 kvm med store vindusflater og moderne fargevalg.





Soverommet har en lun atmosfære og godt med naturlig lys fra det store vinduet.



Badet er flislagt og ble oppgradert i 2010.



Innbydende entré med integrert skyvedørgarderobe som sørger for gode lagringsmuligheter.

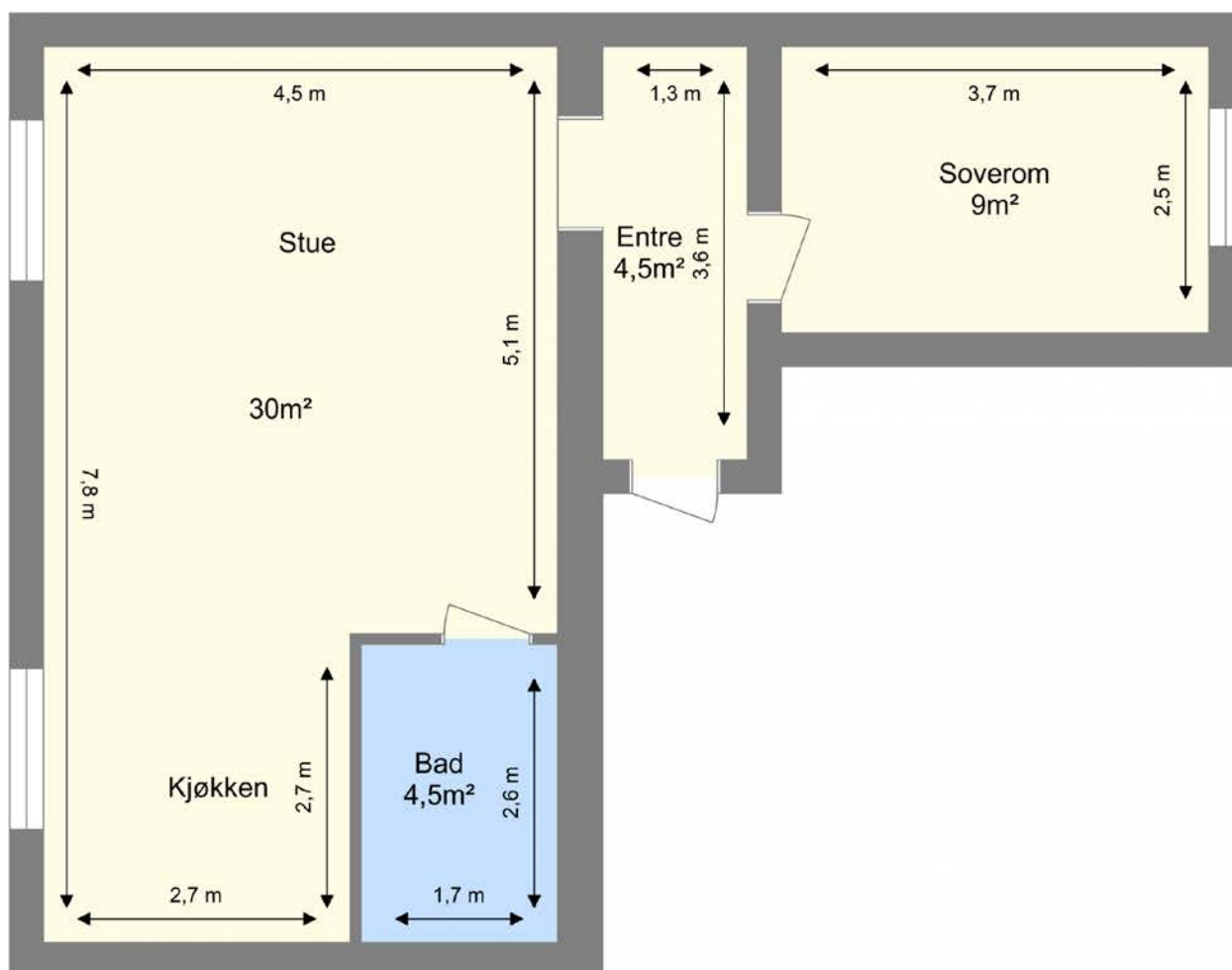




Plantegning



Ladeveien 8A 3.etg



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

LADEVEIEN 8A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 250 000

Omkostning kjøper

Kr 3 190 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 79 750 Dokumentavgift (2,5%)

Kr 545 Tingl.gebyr pantedokument

Kr 545 Tingl.gebyr skjøte

Valgfri omkostninger:

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring

Sum omkostninger kr 80 840 ved prisantydning eksl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 270 840 eksl. forsikring

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 027 pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 3 027,- per måned. Dette inkluderer drift og vedlikehold, varmtvann, felles bygningsforsikring, kabel-TV og internett.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader brøkfordelt: kr 2 347,43
- Oppbygging likviditet: kr 114,78
- Kabel-TV og internett: kr 564,80

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke fjernvarmeanlegg i dette bygget, men det står 4 store tanker i kjelleren som fordeler varmtvann til eierne. Strømkostnadene ifm oppvarming av vannet fordeles mellom eierne ihht eierbrøk og er inkludert i driftskostnadene.

På grunn av prisstigning og rentøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 3 543,- (2023)

Eiendomsskatten ble i 2023 beregnet til kr. 3 543,-.

Kommunale avgifter

Kr 13 737 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

Fakturert beløp fra februar 2025 til januar 2026 var kr. 13 737,-

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ett lån med følgende vilkår:

Bank: Nordea

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 31.12.2024: kr 42 861,-

Andel av saldo: kr 0,-

Innfrielsesdato: 30.12.2028

Type Rente: Flytende rente

Rente: 10,15%

Merknad: Lånet ble refinansiert i 2008 og økt til kr 2 500 000.

Sameiet har gitt mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Denne seksjonen har benyttet seg av dette og har derfor ingen andel av fellesgjelden.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 50 937 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 792 638 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 170 552 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Lilleby, med en sentral, men samtidig skjermet plassering i et område som de senere årene har utviklet seg fra industri til et moderne og ettertraktet boligområde. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, enten det er dagligvarehandel, arbeidsplass eller byens brede utvalg av restauranter, kafeer og servicetilbud.

Hverdagen blir enkel med flere dagligvarebutikker kun få minutter unna, blant annet Kiwi og Coop Extra. Ønsker du et større utvalg av butikker, apotek og tjenester, ligger Solsiden, LadeTorget og City Lade innen gangavstand. Med busstopp i nærheten og Lilleby stasjon like ved, har

du også svært gode kollektivforbindelser. Turen til Trondheim S og Midtbyen tar bare noen få minutter.

For deg som setter pris på en aktiv livsstil, finnes det flere treningssentre i nærområdet, som Flex Gym, Feel24 og TrenHer. Området byr også på flotte turmuligheter, blant annet langs Ladestien, en av byens mest populære turstier langs fjorden. Her kan du nyte både løpeturer og rolige spaserturer med sjøutsikt.

Barnefamilier vil også sette pris på nærheten til både Lilleby skole og Lade skole, samt flere barnehager i området.

Her bor du med alt du trenger rett utenfor døren - en perfekt beliggenhet for en enkel og urban hverdag, enten du er student, par eller etablerer.

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass med eiendommen.

Parkering skjer etter gjeldende regler for gateparkering.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 927 m²

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Selveierleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Bygningen ble opprinnelig oppført i 1912, og det foreligger attest for tillatelse til å ta bygningen i bruk datert 15.11.1913. I forbindelse med en rehabilitering av bygget ble det også utstedt midlertidig brukstillatelse den 09.10.1990.

Det foreligger ikke endelig ferdigattest for eiendommen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det imidlertid ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at bygget lovlig kan brukes og omsettes uten ferdigattest. (Dette betyr likevel ikke at eventuelt ulovlig bygde tiltak blir automatisk lovlige).

Øvrig dokumentasjon på bygget:

- 2017: Igangsettingstillatelse for installasjon av brannanlegg (datert 24.04.2017).
- 2006/2007: Rammetillatelse og igangsettingstillatelse for rehabilitering av balkonger i 2., 3. og 4. etasje.

Alle nevnte dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Endringer i planløsning

Leiligheten har naturlig nok utviklet seg siden byggeåret. På de opprinnelige tegningene fra 1912 besto boligen av to værelser, entré og kjøkken. I 1988 ble det godkjent en søknad om rehabilitering hvor det ble satt inn et soverom og badrom i deler av den opprinnelige stuen.

Megler har sammenlignet de godkjente tegningene fra 1988 med dagens faktiske bruk, og gjør oppmerksom på følgende tilpasninger som er gjort i nyere tid:

- Veggen mellom opprinnelig stue og dagens kjøkken er fjernet for å skape en åpen løsning.
- Kjøkkenet er flyttet inn i stuen.
- Det rommet som tidligere var kjøkken, er i dag omgjort til soverom.

Disse innvendige tilpasningene er ikke søknadspliktige tiltak, og dagens planløsning er dermed i tråd med regelverket.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 m².

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 50 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på 6m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Standard

Entré

Fra inngangspartiet kommer du inn i en innbydende entré med integrert skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her får du en praktisk velkomst til boligen, med enkel adkomst til leilighetens øvrige rom. Leiligheten har parkett på gulv og malte overflater på vegger, noe som gir et lyst og helhetlig uttrykk.

Stue

Stuen er romslig og lys, med store klassiske vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. God takhøyde og dype vinduskarmer gir boligen et klassisk bygårdspreg. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og peisovnen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som gir en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate, samt godt med skap- og benkeplass. Over stekesonen er det etablert mekanisk avtrekk.

Soverom

Leiligheten har et romslig soverom på ca. 9 kvm vendt mot stille bakgård. Rommet har store vindusflater som gir godt med naturlig lys, og det er plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Et rolig og behagelig rom med en lun atmosfære.

Bad

Badet er flislagt og fremstår funksjonelt, utstyrt med dusjhjørne, servant i servantskap, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk.

Bod og oppbevaring

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 6 kvm, som gir gode lagringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Fellesarealer

Sameiet har en pent opparbeidet bakgård med hyggelige sitteplasser. I tillegg finnes en felles takterrasse med flott utsikt og gode solforhold, et perfekt sted å nyte fine dager.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Just Roar Dragsten

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Sprekk i flis over dør på badet.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppusset i regi av tidligere eier. Omfanget av oppussingen og hvem som utførte arbeidet er ikke kjent.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Beskrivelse: Tettesjikt ser ut til å være skiftet i 2010.

Sluk er av eldre ukjent dato.

Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Ja. Mangler ildfast plate foran ildsted.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Planavvik på gulv i leiligheten noe som ikke er unormalt mtp. alder og datidens byggeskikk.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon i teglstein som er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak, etasjeskille i betong og vinduer med 2 pluss 1 lags glass.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer og dører: Det er påvist avvik pga alder og slitasjegrad.
 - Etasjeskille: Det er påvist lokale avvik da det er utenfor dagens standard.
 - Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist avvik pga alder og slitasjegrad.
 - Kjøkken, avtrekk: Det er påvist avvik pga alder på kjøkkenhetta. Avtrekk fungerte ved enkel test.
 - Avløpsrør: Det er påvist avvik pga alder på anlegget.
 - Vannledninger: Det er påvist avvik pga alder på anlegget.
 - Våtrom, membran, tettesjikt og sluk: Det er påvist avvik pga alder på tettesjikt og pga at rørføringer gjennom gulv ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
 - Våtrom, sanitærutstyr: Det er påvist avvik pga manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sistene
- Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Ladeveien 8A, 7066 TRONDHEIM

Gnr. 415, bnr. 38, snr. 9, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Ole-Einar Fjeldheim

Sameie

Sameiet Ladeveien 8

Organisasjonsnummer: 991293736

Sameiet Ladeveien 8 er et eierseksjonssameie bestående av 20 boligseksjoner. Forretningsfører: Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

Bygningsmessige forandringer som berører bærende elementer er ikke tillatt, og montering av blant annet markiser og parabolantenner krever styrets godkjennelse.

Forretningsfører: Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 88320983

Husdyr: Dyrehold er tillatt i henhold til sameiets husordensregler.

Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd, og avføring skal fjernes.

Forkjøpsrett: Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 703 842 og samlede driftskostnader på kr 594 509. Dette ga et positivt årsresultat på kr 134 420.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse, og styret organiserer dugnader ved behov.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstending energisattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger etter reguleringsplan r0343 og fortau og kjørevege etter reguleringsplan r220090017.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting - nåværende, sentrumsformål - framtidig, byggesone 1 og er merket bevaring kulturmiljø.

I kulturminnekartet er bygget klassifisert med 'B: Høy antikvarisk verdi', som innebærer at bygget i størst mulig grad skal bevares i sin helhet og ikke vesentlig endres. Tiltak som berører eksteriørverdier skal vurderes av Byantikvaren.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i området: Plan-ID r20220031 - (Regulering under arbeid). Planens formål er å sikre infrastruktur til fremtidig metrobussstrasé over Nyhavna, ivareta gode løsninger for gående og syklende, og å sikre tilstrekkelig adkomst til området.

Plan-ID r20180039 - (Planforslag). Hensikten med planen er å legge til rette for et bymessig boligstrøk med blandede funksjoner på Reina i Trondheim sentrum, like øst for Nyhavna.

Plan-ID r20180046 - (Planforslag). 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.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

5001/415/38/9:

10.01.1991 - Dokumentnr: 580 - Best. om adkomstrett

Rett til adkomst for følgende eiendommer over en nærmere

angitt del av 415/38: 415/27 snr:1-18, 415/31 snr:1-8, 415/68, 415/69, 415/70 snr:1-8, 415/71 1-8, 415/72, 415/73, 415/35, snr. 1-11, 415/38 snr:1-20.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1991 - Dokumentnr: 579 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/1089

01.01.2018 - Dokumentnr: 139709 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:415 Bnr:38 Snr:9

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste. Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 32 500,00
 Grunnpakke kr 10 000,00
 Markedspakke kr 20 000,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00
 Kjeldsberg innhenting av info kr 5 000,00
 Visionshonorar kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 475,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 070,00.

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

Tlf: 905 01 824

Ansvarlig megler

Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no

Tlf: 905 01 824

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

07.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LADEVEIEN 8A

VEDLEGG



Ladeveien 8A 7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1912

BRA: 56 m²

BRA-i: 50 m²

Rapportdato: 24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40294>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt pga alder og slitasjegrad.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 er satt da lokale avvik er utenfor dagens standard.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt pga. alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 er satt pga alder på kjøkkenhetta.
Avløpsrør	TG 2 er satt pga alder på anlegget.
Vannledninger	TG 2 er satt pga alder på anlegget.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på tettesjikt og pga at rørføringer gjennom gulv ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG 2 er satt pga manglende synliggjøring av lekkasjevann fra sistene

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2026

Rapportdato
24.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Ole-Einar Fjeldheim

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten

Telefon: 40004459

Firma: Takst-Forum Trøndelag A/S

Epost: just@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Informasjon om boligen

Adresse: Ladeveien 8A, 7066 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr:

415

Bruksnr:

38

Festenr:

Seksjonsnr:

9

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1912 - Ombygget i 1989.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon i teglstein som er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak, etasjeskille i betong og vinduer med 2 pluss 1 lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Ladeveien 8A

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	50	50 Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.	0	0	0
Kjeller	6	0	6 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	56	50	6	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 6m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med to pluss ett lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra ca 1989.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet har malt innredning i hovedsak fra opprinnelig byggeår og den er følgelig noe slitt. Kjøkkenet vurderes utover aldringsslitasje og forannevnte å være i bruksmessig stand.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
En oppgradering av kjøkken må påregnes pga alder og slitasjegrad.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere ny kjøkkenhette ved en framtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør i leiligheten i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Avløpsanlegg fra byggeåret/oppgraderingsår har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

Vannrør fra byggeåret/oppgraderingsåret har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles rom i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
ca 400 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Leiligheten har felles bereder plassert i kjeller. Ingen avvik ble registrert.	

6.9 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Foruten mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken har oppholdsrom naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.10 Våtrom



Manglende synlig membran rundt rørføringer gjennom gulv.



Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert av tidligere eier i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Utover riss i fliser over dør (kun kosmetisk betydning) ble det ikke påvist skader eller avvik ved baderommets overflater	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr



Fuktmålinger i vegg viser ingen tegn til fukt.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
--	----

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

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

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260030	
Selger 1 navn	
Ole-Einar Fjeldheim	
Gateadresse	
Ladeveien 8A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7066
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i flis over dør på badet.

Initialer selger: OF

1

Document reference: 05260030

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2010. Omfanget av oppussingen og hvem som utførte arbeidet er ikke kjent.
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt ser ut til å være skiftet i 2010. Sluk er av eldre ukjent dato.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mangler ildfast plate foran ildsted
-------------	-------------------------------------

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Planavvik på gulv i leiligheten noe som ikke er unormalt mtp. alder og datidens byggeskikk.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

Initialer selger: OF

2

Document reference: 05260030

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 05260030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Einar Fjeldheim	5c0a0bf43291dbcc51153b 45428348366484dedc	06.03.2026 13:21:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Ladeveien 8A, 7066 TRONDHEIM

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-263076

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

10517974

Gårdsnummer

415

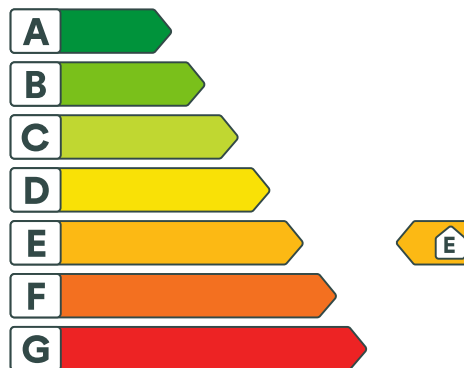
Bruksnummer

38

Seksjonsnummer

9

Bruksenhetsnummer

H0302


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

1912

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

256,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 511 kWh



Ladeveien 8A, 7066 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ladeveien 8A, 7066 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

INFORMASJON VED SALG AV EIERSEKSJON

MEGLER: Era Eiendomsmegling AS
Referanse: 05260030

SAMEIE: Sameiet Ladeveien 8

SEKSJON: 9

EIER(E): Fjeldheim, Ole-Einar

LEIL.ADRESSE: Ladeveien 8 A, 7066 TRONDHEIM

INFORMASJON SEKSJON:

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 3 027,01

Beløpet fordeler seg som følger:

Felleskostnader brøkfordelt	2 347,43
Oppbygging likviditet	114,78
Kabel-TV og internett	564,80

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.

Eventuell avregning av felleskostnader tas direkte mellom selger og kjøper.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2025:

Andel formue: kr. 50 937 Andel gjeld: kr. 0

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld.

Dersom sameiet har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

INFORMASJON SAMEIET:

Sameiet Ladeveien 8
Org.nr. 991293736
Gnr. 415, bnr. 38 i Trondheim Kommune.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i Ladeveien 8. Eid grunn.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke fjernvarmeanlegg i dette bygget, men det står 4 store tanker i kjelleren som fordeler varmtvann til eierne. Strømkostnadene ifm oppvarming av vannet fordeles mellom eierne ihht eierbrøk og er inkludert i driftskostnadene.

Fellesgjeld:

Sameiet har tidligere gitt muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (engangsinnbetaling). Derfor har enkelte seksjoner andel felleslån, mens hos andre seksjoner er dette innfridd.

Forsikring:

Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i:
Gjensidige, forsikringsnummer 88320983.

Diverse:

Sameiet har tegnet kollektiv avtale på kabel TV og bredbånd med Telia.

Dyrehold er tillatt, men ikke til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes, ihht ordensreglene.

Styregodkjenning:

Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelser om styregodkjenning av nye seksjonseiere.

KONTAKTINFO:

Styrets leder er:
Raine Cato Nilsen
Kontaktinformasjon: rainenilsen@gmail.com

Forretningsfører er:
Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.
Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no
Telefon sentralbord: 45859000

20.02.2026

kjeldsberg

INFORMASJON EIERSKIFTE:

Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av seksjonen utgjør fra 01.01.2026:

Kr 4.338,- inkl. mva for megleropplysninger

Kr 6.725,- inkl. mva i eierskiftegebyr

Ovennevnte gebyrer faktureres og oversendes via EHF etter at eierskiftet er utført i vårt register. Vennligst oppgi organisasjonsnummer. Dersom vi skal sende faktura per e-post, oppgi e-post for fakturamottak.

Sameiets vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.

Vi ber om beskjed når seksjonen er solgt med følgende opplysninger:

Kjøper: navn, fødsels- og personnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.

Selger: ny adresse.

Vi ber om at selger opplyses om at de ikke leverer sine felleskostnadsfakturaer til kjøper ved overtakelse. Dette da hver reskontro er personlig og evt. innbetaling blir da registrert på feil part. Nye fakturaer sendes ny eier etter vi mottar eierskiftemelding fra megler.

Vi gjør oppmerksom på at de fleste sameiene vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter i dag. Eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret etter dagens dato vil ikke bli ettersendt.

NB! Informasjonen er gyldig i 6 mnd fra dagens dato 20.02.2026. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salget.

Trondheim, 20.02.2026

Med vennlig hilsen

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LADEVEIEN 8**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt 15.12.2009
Sist revidert: 16.03.2022

§1 NAVN OG FORRETNINGSKONTOR

Sameiets navn er Sameiet Ladeveien 8, heretter kalt sameiet.

§2 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 415, bnr. 38 i Trondheim kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrenset del. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte seksjons hoveddels areal iht. tegning. Tilleggsdel gjelder bod i kjeller.

§3 FORMÅL

Seksjonene skal brukes til boligformål. Bruksenheten kan ikke anvendes til næringsformål uten årsmøtets samtykke. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4 FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§5 JURIDISKE DISPOSISJONER

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

Seksjonseiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever enighet fra alle seksjonseiere. Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§6 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig via e-post til medlemmene med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent e-postadresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal:

- a) velge møteleder
- b) godkjenne innkalling og dagsorden
- c) registrere fremmøte
- d) velge en til å føre protokoll
- e) velge stemmetellere
- f) velge minst en seksjonseier skal signere protokollen

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

- a) Eventuelt styrets årsmelding
- b) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) Eventuelle valg av styremedlemmer

§8 AVSTEMMINGSREGLER

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- g) endring av vedtektene
- h) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- i) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- j) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- k) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- l) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

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

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Et husstandsmedlem, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§10 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges for 1-2 år av gangen. Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som lederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§11 STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

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

§12 ORDENSREGLER

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

§13 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseier å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenhetene.

§14 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesareal skal holdes forsvarlig ved like.

Styret skal gjennomføre pålegget gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§15 FELLESKOSTNADER

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader ansees blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jfr. 17
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- c) lys, oppvarming av fellesarealer samt varmtvann

§16 BETALING AV FELLESKOSTNADER

På grunnlag av årsbudsjettet fastsatt av styret skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av felleskostnader. Felleskostnadene forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløpene som nevnt i §14.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§17 ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseierne.

§18 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt avslutte engasjementet.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§20 SKADER PÅ EIENDOMMEN

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i et evt. erstatningsbeløp iht. til den enhver tid gjeldende forsikringsavtales vilkår

§21 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

§22 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39.

§23 DIVERSE BESTEMMELSER

Sameiet benytter kun elektronisk kommunikasjon. Seksjonseierne plikter til å holde styret og forretningsfører oppdatert om korrekt e-postadresse til enhver tid.

§24 LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

Vedtatt av sameiet i årsmøte 21.03.2017

Revidert i årsmøte 21.03.2018

1. Generelt

- 1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.
- 1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.
- 1.3. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 og § 20 i Vedtekter for Sameiet Ladeveien 8 (Mislighold og fravikelser).
- 1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

- 2.1. I følge vedtektenes § 5 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med nødvendig kontaktinformasjon.
- 2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Søppel

- 3.1. Søppelstasjon er kun til bruk for husholdningsavfall.
- 3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer. Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.
- 3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel, avfall eller ting som ikke er i bruk på fellesarealer; bakgård, forgård, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, balkonger og felles kjeller. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

4. Bygningsmessige forandringer

- 4.1. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantennar, antenner, platter, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Det som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. Dyrehold

- 5.1. Dyrehold er tillatt, men ikke til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. Bruk av leiligheten

- 6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin, musikkanlegg o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne. Varsel henges opp på tavler i oppgang og/eller publiseres på sameiets interne digitale gruppe.
- 6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- 6.3. Grilling på balkongen/terrassen/bakgård/forgård skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er ikke tillatt med engangsgrill, kun gassgrill, kullgrill eller elektrisk grill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil yttervegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slokkemiddel innen rekkevidde når det grilles. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod/kjeller/svalganger.
- 6.4. Røyking på balkongen/terrassen/bakgård/forgård skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere, ikke i nærheten av åpne vinduer eller dører. Fellesområder skal ikke forøples med sneiper og andre rester.
- 6.5. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
- 6.6. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Se skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 6.7. Risting eller banking av teppe og lignende må foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- 6.8. Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor seksjonen. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer,

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

- 6.9. Vinduer og dører i oppgang må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu eller dør plikter personen å påse at dette blir lukket, samt blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Bruk krok/hasp.
- 6.10. Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

7. Peis, ildsted og gasspeiser

- 7.1. Sameiere/beboere som har installert peis, ildsted eller gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre årlig kontroll iht. gjeldende regelverk. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Fellesarealer

- 8.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer (bakgård, forgård, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, balkonger og felles kjeller) på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- 8.2. All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 8.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 8.4. For å øke sikkerheten, skal hovedport og alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
- 8.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.
- 8.6. Fellesganger (bakgård, trappeløp, portrom, balkonger og svalganger) er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler, tørkestativ, utstyr, sykler, etc. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
- 8.7. Sykler og motoriserte kjøretøy skal parkeres i bakgården på angitt sted. Motoriserte kjøretøy skal fortrinnsvis rulles inn og ut av bakgården. Motor bør først startes når man er ute på gata, til minst mulig sjenanse for beboerne.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

9. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

- 9.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig varsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 9.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Sameiet kan alltid kontaktes på epost ladeveien8@gmail.com eller via sameiets digitale kanal for spredning av informasjon til beboerne. Styret opplyser om hvilken kanal som benyttes.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET LADEVEIEN 8

BRANNINSTRUKS

Alle leilighetseiere og beboere må sette seg inn i denne informasjonen.



Hvis det brenner;

- VARSLE - Ring brannvesenet på tlf. 110.
- REDDE - Sørg for at alle kommer ut.
- SLOKKE - Prøv å slokke med håndslukkerapparat, husbrannslange eller kvel flamme med et teppe.

Ved brannalarm;

- Brannalarmen skal alltid respekteres
- Lukk alle dører og vinduer.
- Gå straks ut av bygningen til angitt samlingsplass.
- Ikke gå inn igjen før beskjed er gitt.

Rækkefølgen av de ovennevnte punktene må du avgjøre selv ut fra situasjonen, du må alltid sørge for å tilkalle hjelp. Lukk alle dører og vinduer slik at røyk og flammer sprer seg minst mulig.

Samlingsplass ved evakuering

Mellom parkeringsplass og Lilleby skole (se sort sirkel på kart).



Redusere risiko og vær forberedt!

- Hold deg og dine orientert om rømningsveiene.
- Hold deg orientert om slokkeutstyrets plassering og virkemåte.
- Vær sikkerhetsbevisst og ta opp brannfarlige forhold.

Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Brukerne har ansvar for å holde rømningsveiene ryddige, og ikke hindre framkommelighet for brannvesenet eller andre redningsbiler.

Kontrollrutiner

Leilighetseiere og beboere er til enhver tid ansvarlig for at røykvarslere og brannslukkeutstyr er i orden. Gi beskjed om dette ikke er tilfelle!

Resultatregnskap

Sameiet Ladeveien 8

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse driftsinntekter	2	13 291	180	0	0
Felleskostnader		533 772	552 264	533 777	567 097
Renter felleslån		4 632	17 922	4 630	5 400
Avdrag felleslån	3	2 291	6 486	10 082	12 140
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		119 856	106 104	119 850	124 700
Oppbygging av likviditet		30 000	20 004	30 000	30 000
Sum inntekter		703 842	702 961	698 339	739 337
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	0	19 397	19 397	19 397
Forretningsførerhonorar		57 404	55 515	57 400	60 000
Andre honorarer og kontingenter		2 000	0	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		4 085	3 590	6 000	6 000
Administrasjons- og møteutgifter		1 481	7 359	4 500	8 600
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		216	370	0	0
Vakthold/ alarm/ internkontroll		9 525	48 842	16 250	19 000
Renhold/ matteservice		41 119	38 215	40 730	43 000
Vedlikehold/ drift	5	129 667	96 077	163 000	166 600
Energikostnader		58 372	56 286	61 000	66 100
Fellesavtale TV og bredbånd		118 747	113 297	119 850	124 700
Forsikring		98 850	95 701	99 000	111 900
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	66 586	52 738	60 000	60 000
Gebyr og bankomkostninger		6 457	8 245	6 500	6 500
Sum driftskostnader		594 509	595 631	653 627	691 797
Driftsresultat		109 334	107 330	44 712	47 540
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		22 031	13 202	0	0
Ånnen finansinntekt		9 007	8 265	0	0
Rentekostnader	3	6 124	15 757	4 630	5 400
Avdrag lån		0	0	10 082	12 140
Finansresultat		25 087	5 710	-14 712	-17 540
Resultat		134 420	113 039	30 000	30 000
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8	134 420	113 039	30 000	30 000
Sum overføringer		134 420	113 039	30 000	30 000

Orgnr: 991293736 - Utarbeidet den 16.01.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Budsjett 2026

Sameiet Ladeveien 8

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	0	0	0	13 291
Felleskostnader	613 520	567 097	378 064	533 772
Renter felleslån	4 194	5 400	3 600	4 632
Avdrag felleslån	13 122	12 140	1 951	2 291
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	135 550	124 700	83 136	119 856
Oppbygging likviditet	30 000	30 000	20 000	30 000
Sum inntekter	796 386	739 337	486 751	703 842
Diverse lønn og andre godtgjørelser	22 820	19 397	19 397	0
Forretningsførerhonorar	62 000	60 000	44 343	57 404
Andre honorarer og kontingenter	0	0	0	2 000
Kommunale avgifter og renovasjon	5 000	6 000	4 250	4 085
Administrasjons- og møteutgifter	5 600	8 600	933	1 481
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	0	0	0	216
Vakthold/ alarm/ internkontroll	20 000	19 000	18 502	9 525
Renhold/ matteservice	45 000	43 000	28 147	41 119
Vedlikehold/ drift	206 600	166 600	-17 864	129 667
Energikostnader	56 000	66 100	32 645	58 372
Fellesavtale TV og bredbånd	135 550	124 700	121 834	118 747
Forsikring	124 000	111 900	87 667	98 850
Avsetning framtidig vedlikehold	60 000	60 000	40 000	66 586
Gebyr og bankomkostninger	6 500	6 500	3 834	6 457
Sum driftskostnader	749 070	691 797	383 686	594 509
Driftsresultat	47 316	47 540	103 065	109 334
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	22 204
Rentekostnader	4 194	5 400	3 356	6 124
Avdrag lån	13 122	12 140	0	0
Finansresultat	-17 316	-17 540	-3 356	16 080
Resultat	30 000	30 000	99 709	125 413
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	134 420
Sum overføringer	0	0	0	134 420



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	415	38	0	9	Ladeveien 8A, 7066 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	926.96m ²
Offentlig eller privat tjenesteyting - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	30.18m ²
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	896.78m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	5001 r0343	Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen (7.3.1991)		
	5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Fortau	46.35m ²
	5001 r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)	Kjøreveg	57.1m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0343	Jarleveien, Stjørdalsveien, Ladeveien og jernbanen (7.3.1991)
r0402	Meråkerbanen (4.9.1947)
r0425	Leangen, ny godsterminal. (27.9.2001)
r0449	Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)
r0449a	Håkon Magnussons gate 3. (14.2.2006)
r0550a	Strandvegen - Stiklestadvegen - Jarlevegen - Lade Alle` (21.9.1971)
r0550j	Fridheimsveien 1 og 3, Jarvegen 10-12 (26.8.2004)
r0634	Jarleveien - Lade Alle` - Bygrensen - Stjørdalsveien (21.2.1963)
r0634m	Lade (26.6.1974)

r0634q	Stjørdalsvegen og Ladebekkens endesnuplass (17.2.1981)
r1017	Motorveg på strekningen mellom Jon Raudes gate og Ranheim (28.6.1972)
r1143	Haakon VII's gate 9, gnr.413/7, 14, 128, 129, 130 (27.3.2003)
r1148c	Mindre vesentlig endring av snuplass i Ladedalen. (7.7.1970)
r1148d	Regulering av industritomt i Ladedalen og regulering av grense mellom Haakon VII's gt.9 (N.K.L.) og Lilleby Smelteverk. (12.10.1971)
r20090011	Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9 (24.11.2011)
r20100014	Dalen - Lade. Tverrforbindelsen gang- og sykkelveg (27.1.2011)
r20130010	Lillebyområdet B1 - B2 (25.9.2014)
R20130012	Lillebyområdet B6-2 (26.2.2015)
R20130048	Jarlevegen/Ladeveien, del av Lilleby (25.8.2016)
r20150036	Strandveien 75, Lade allè 3, 9 og 9b, Ladebekken 11 og 15 (31.5.2018)
r20160031	Lillebyområde B4 (6.9.2018)
r20180024	Lillebyområdet B6-1 (28.2.2019)
r20190017	Lillebyområde B5, gnr 415/20, 22 og 24 (19.11.2020)
r20200022	Ladalen - Thord Nergaards veg, hovedsykkelveg (18.11.2021)
r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)
r20210057	Lilleby skole-Strandveien. Hovedsykkelrute (8.12.2022)

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

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

Ja

5001 r20220031	Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien
----------------	---

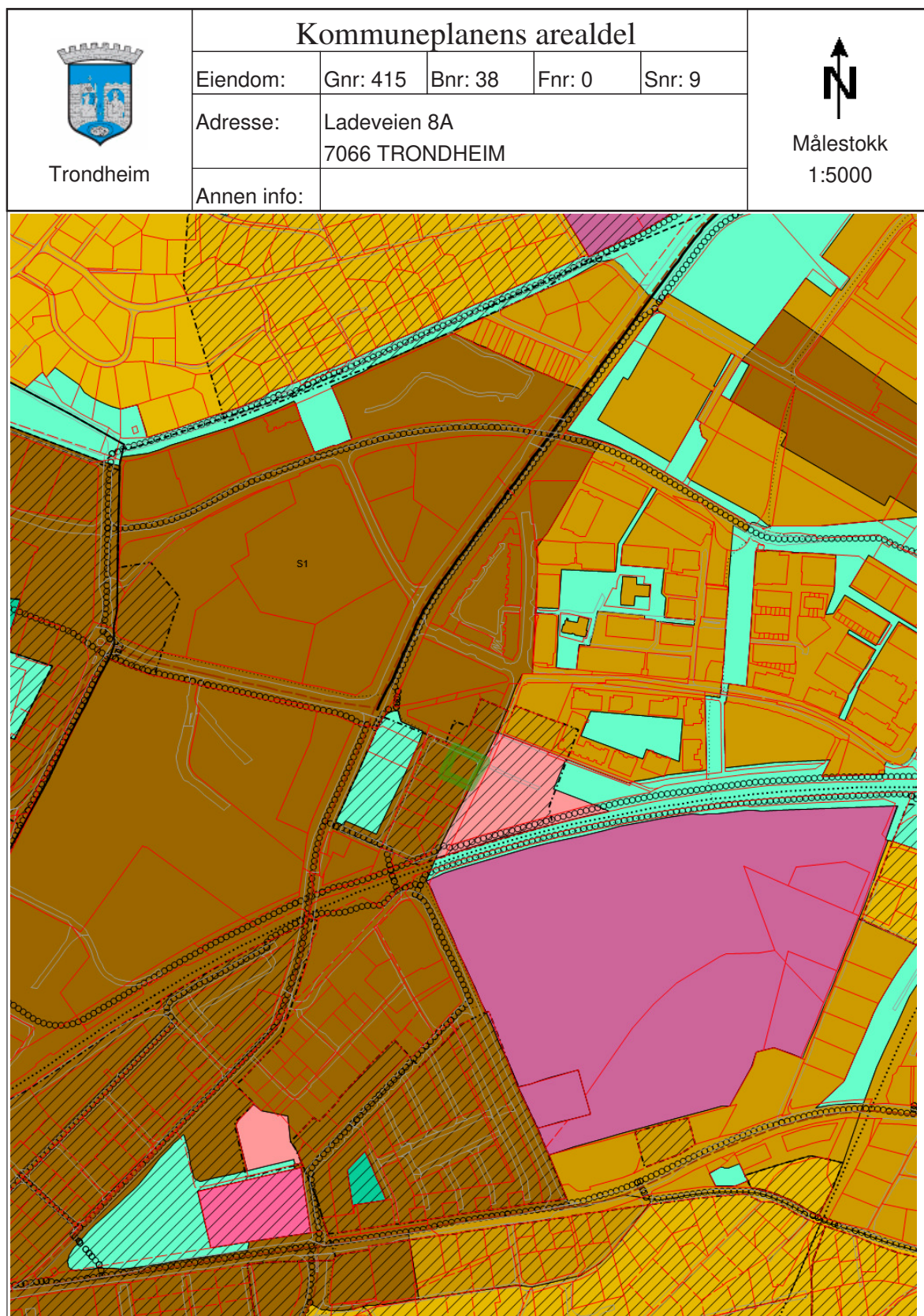
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

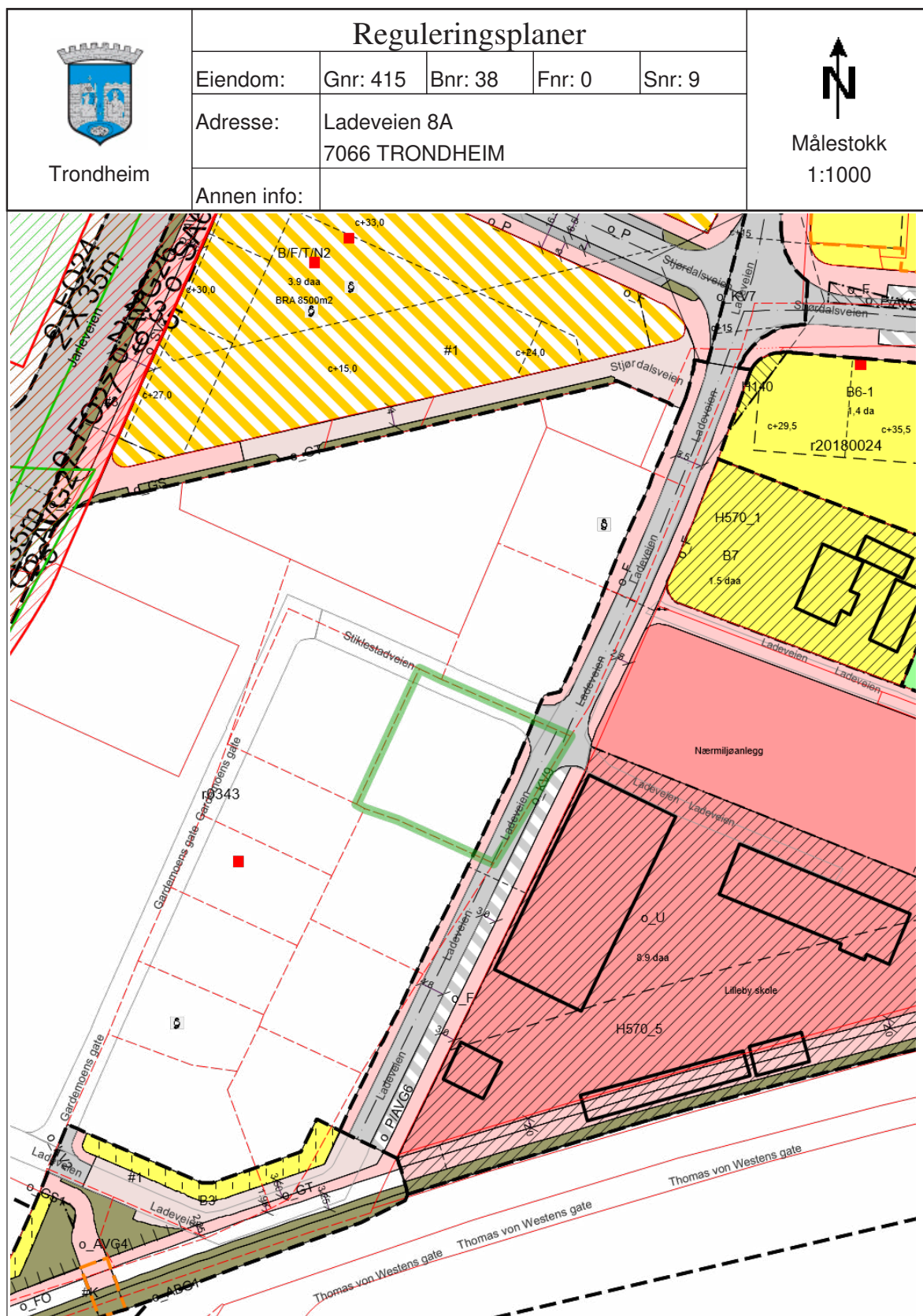
Ja

5001 r20180039	Reina
5001 r20180046	Jarlheimsletta



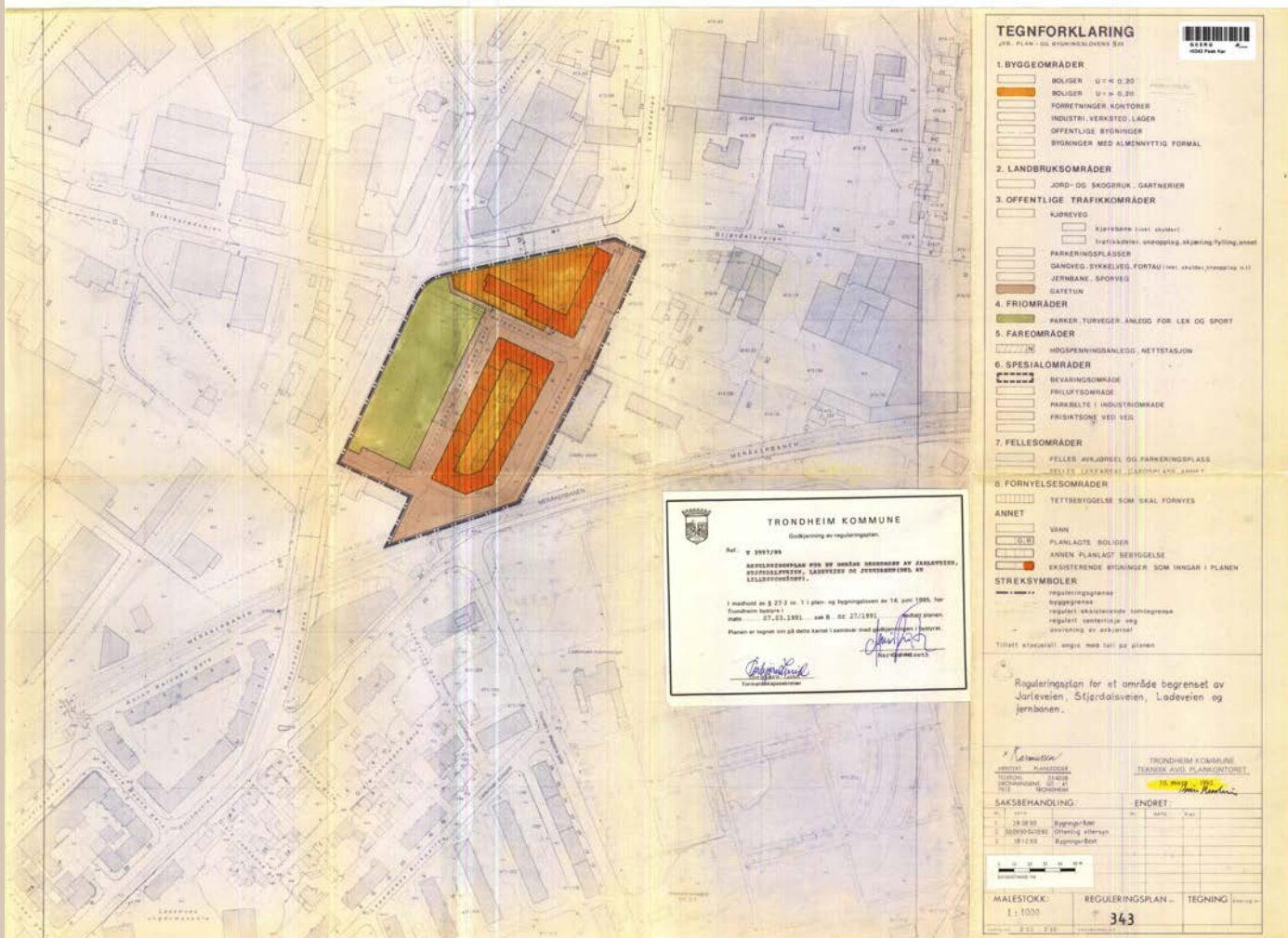
Tegnforklaring

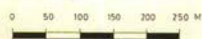
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon		Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia		Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark
	Hensyn bevaring kulturmiljø		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



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 støyskjerm
	Regulert støttemur		Tunnel		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		RpBestemmelseOmråde
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Undervisning		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Annen banegrunn - grøntanlegg
	Parkeringsplasser		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Turveg
	RpFormålGrense		RpGrense		Byggegrense
	Gang-/sykkelveg		Parkeringshus/-anlegg		





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 Stjerdalsveien øst for Ladevegen - Ladebekken gate øst for Jarleveien med bebyggelsesplan for Beras Maskin A/S i ladevegen nr. 9 og 11.



Tegnforklaring

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

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

	Bevaringsområde i reguleringsplan
	Hensynssone kulturmiljø i KPA
	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi
	Freda bygning
	Freda kulturminner
	Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

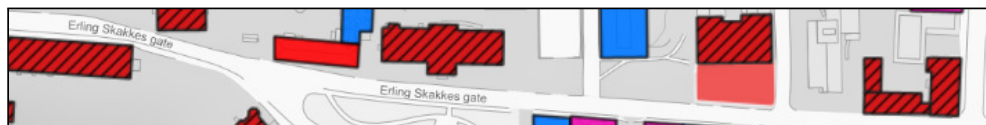
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

Bevaringsområde i reguleringsplan

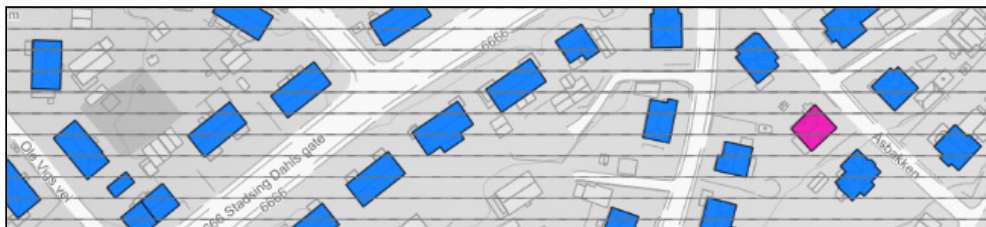


Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupsen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupsen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: BS/00748/88
Sak nr.: DB 1457/88

**M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E**

Trondheim Byfornyelse A/S
Kjøpmannsgt. 17

7013 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 09.10.90

BYGGESTED : LADEVEIEN 8

G.nr. 00415 B.nr. 0038

BYGGHERRE : Trondheim Byfornyelse A/S

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : REHABILITERING

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og
arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

Ragnar Tøssum
byggekonsentrollør

285/54

Herr Asm. H. Hernes,

h e r.

Ang. nr. 8, Ladeveien.

Inspeksjon er foretatt den 11.7.55. Helserådets bygningstek-
niske kontrollør deltok i inspeksjonen.

En viser til brannstyrets påtegning av 22.6.54 ang. pkt. 1 og
2 som må etterkommes snarest og innen 1 måned fra dags dato.

Bruksattes vedlegges.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 12. juli 1955.

Emner fæstet



Attest Nr. 535

Bygn.kom. J.-Nr. 60/12

Tegning Nr. 4781

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved
Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 6
nemlig:

Raduiceu
Frb Ringaars

hvilket Eieren

Stfr Rachow & Tausen

har

begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadskonduktørkontor

14/1 1913
Jansen

Fra Sundhedskom.s Formand.**Til Trondhjems Stadskonduktør.**

Attest Nr. 535

Byg.kom. J.-Nr. 60/12

Tegning Nr. 4781

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr. 6

Raduiceu

meddeles, at Bygningen er i zandem stand, at den
antagelig kan tages i Brug til Detteses velkomne Form
for Elskværdig. - Det er nu paa sin, at Bygningen
er i sin færd i færd med.

Trondhjems Stadsforstander 15. 1/1 1913

N. N. N. N. N.

Ladeveien no. 6

Vand- og afløgsledninger m. m.
besikket og fundet at være
i orden. Rendesken i gårdspladsen
mangler.

Trondhjems stadsingeniørkontor 17/1-13

Thomas Dahl

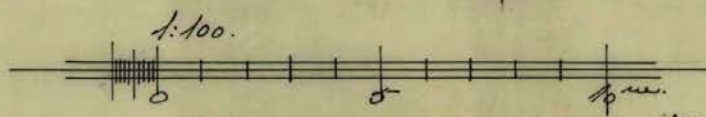
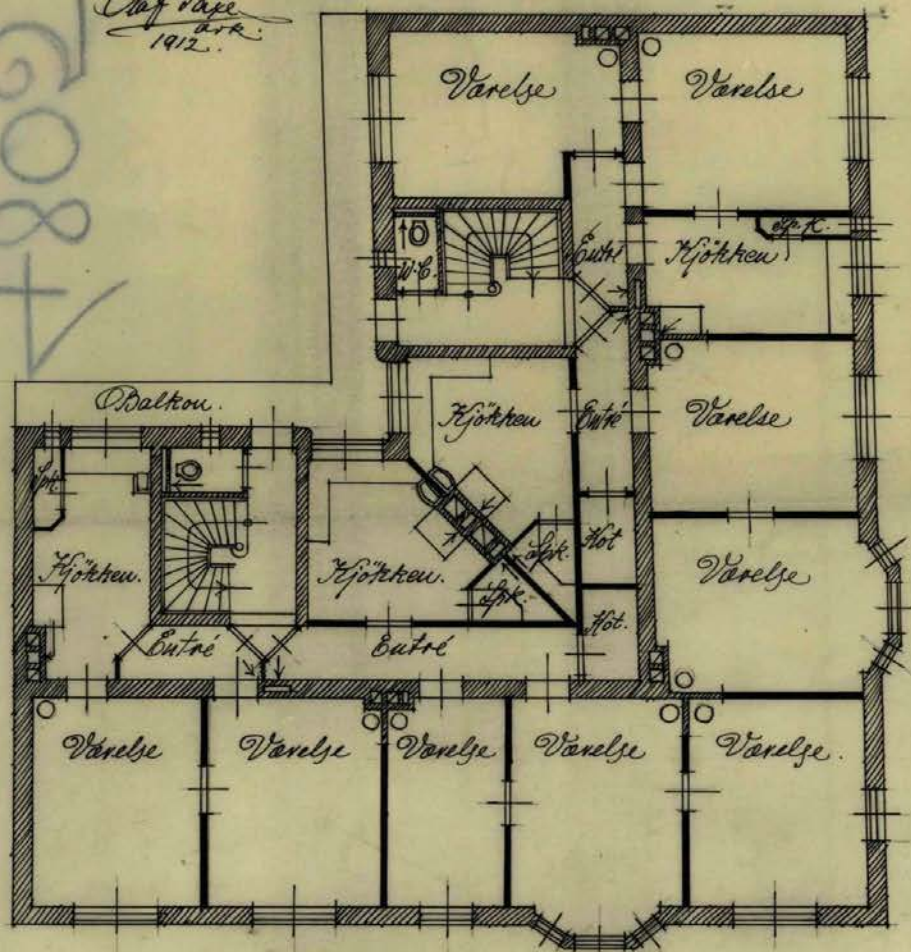
Laderveien nr. 8.
Plan av 3^{je} Etage.

Olaf Sage
ark.
1912.

Approbet af Bygningssk-
missionen den 28. 5. 1912.

Jon Christensen

2087





Sak nr.:
DB 1457/88

Sak nr.:
DB 1457/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 4.10.88 Journalnr.: 00748/88 Saksbehandler: KR bl

G.nr. 415 Br.nr. 38 Byggested: LADEVEIEN 8

SAKEN GJELDER: Søknad om rehabiliteringsarbeider.

BYGGHERRE: Trondheim Byfornyelse A/S

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse mottatt 21.03.88 fra Narud-Stokke-Wiig A/S, Arkitekter MNAL, på vegne av Trondheim Byfornyelse A/S for rehabilitering av større leiegård.

Bygningen med grunnareal 307 m² har yttervegger av pusset tegl og etasjeskillere av tre.

Den er en hjørnegård i 4 boligetasjer + delvis innredet loft og full kjeller.

Bygningen har to adskilte trapperom utført i mur og med trappeløp i stål.

Begge trapper er gjennomgående fra kjeller til loft.

Gjennomgående portrom ligger mot Ladeveien.

Kjeller inneholder boder og storrhus. I tillegg til boder innredes et større oppholds/trimrom og en avdeling med badstu, dusjer og w.c. Trapperom brannsikres med branndører og sluser.

1. etasje inneholder 3 leiligheter både før og etter rehabilitering.

2.-4. etasje er identiske, og eksisterende planløsning er tilrettelagt for 4 leiligheter.

Etter rehabilitering vil hver av disse etasjene få identisk planløsning med 4 leiligheter.

Loft (5. etasje) er innredet med boligrom mot Ladeveien, forøvrig som råloft.

På 5. etasjeplan innredes 4 leiligheter. Dessuten etableres en større felles takterrasse innfelt i taket i vinkelen mellom bygningens 2 fløyer, orientert mot indre karré.

Over loftsleilighetene etableres hems, med åpne forbindelser til stuer. Dessuten innredet et sentralt ventilasjonsrom.

Bygningen vil etter rehabilitering inneholde 19 leiligheter.

Leilighetene har idag adgang fra midtkorridor tilknyttet trapperommene. Ved ombygging fjernes korridoren og arealet innlemmes i leilighetene.

Eksisterende brannbalkonger i 2., 3. og 4. etasje mot indre karré fjernes, da disse oppgis å være i svært dårlig forfatning. Dører til brannbalkongene erstattes med vindu. Flere overlysvinduer innsettes i takflater. Mot Stiklestadveien etableres et nytt kobbhus til loftsleiligheten. Planløsning er utført i samråd med brannsjefkontoret. Krav om adgang til to uavhengige trapperom er tillatt fraveket under gitte forutsetninger som fremgår av uttalelse fra Trondheim brannsjefkontor til byggesakskontoret av 14.04.88.

Av fasadetegninger fremgår at vinduenes særmerkte Jugend-inndeling beholdes.

Byggesakskontoret vil forøvrig understreke at bygningens særpreg gjennom tidstypisk detaljering må søkes opprettholdt.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på forutsetninger og betingelser i brannsjefkontorets uttalelse av 14.04.88, som følger som saksvedlegg.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet tilpasses gjeldende forskrifter og utføres i henhold "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune", bl.a. må:

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter tilfredsstillende byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

Takterrasse må få avløp og tetning i henhold til NBIs anbefalinger. Brystning må ha høyde min. 90 cm med utforming som ikke tilrettelegger for klatring.

Nytt kobbhus må være utført i pusset mur eller det må være beslått med metallplater.

Synlig treverk og beslag rundt takterrasse og takvinduer må males i takfargen.

Nye vinduer må få ekte sprossedeling med rammefaste sprosser med glasset innsatt i kittfals.

Badstu må isoleres og ventileres i henhold i NBIs anbefalinger.

Ventilasjonsanlegg for gården må anmeldes særskilt.

Asbestholdige eller andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i overenstemmelse med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i overenstemmelse med disse.

Rivingsmasser skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen.

Før byggetillatelse blir gitt, må tilknytningsavgift for tillagte arealer på loft og i kjeller være innbetalt til Trondheim kommune etter gjeldende satser.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

Byggesaksctr. j.nr. 748/88
Vårt j.nr. 305/88/EN/AL



LADEVEIEN 8 - TRONDHEIM BYFORNYELSE - REHABILITERING -
EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 11.4.88.

Sendes Byggesakskontoret.

Søknaden gjelder rehabilitering av en eldre bygård i 5 etasjer + kjeller.
Bygningen er oppført i murkonstruksjoner med etasjeskillere av tre. Trapperommene er oppført i mur og trappeløpet er utført i stål.

Rehabiliteringen utføres generelt i h.h.t. Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre tre- og murbygg i Trondheim kommune, pkt. 2 Murbygg i 3 eller flere etasjer.

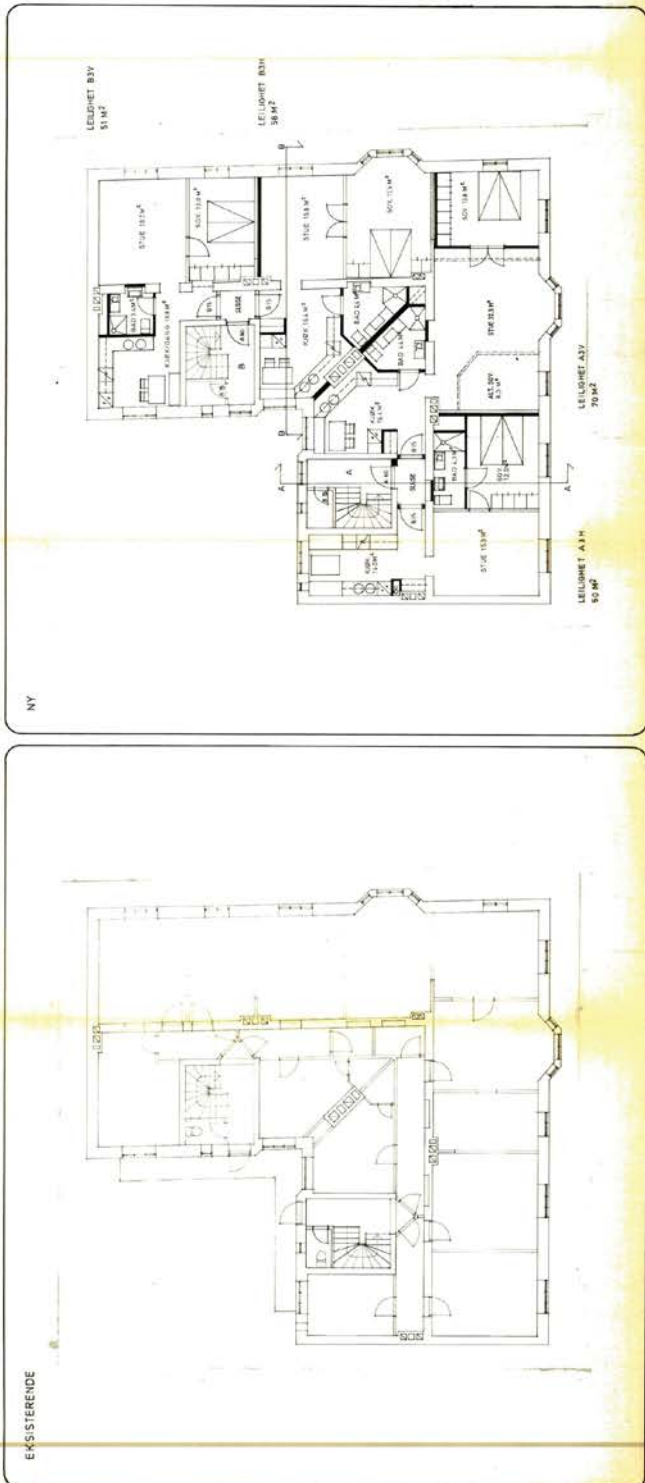
Kravet til adgang til to trapperom fra branncelle fravikes da trapperommet utføres branntrygt dvs. med A 60S dør i murvegg mellom trapperom og sluse og med B 15 dør inn til leilighetene (jfr. b.f. 1987 pkt. 31.3.). Trappene føres ned til kjeller, men her settes inn A 60 S dør i murvegg og B 30 S dør mot kjellerrom. Loftsetasje får adgang til begge trapperommene via terrassen.

Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

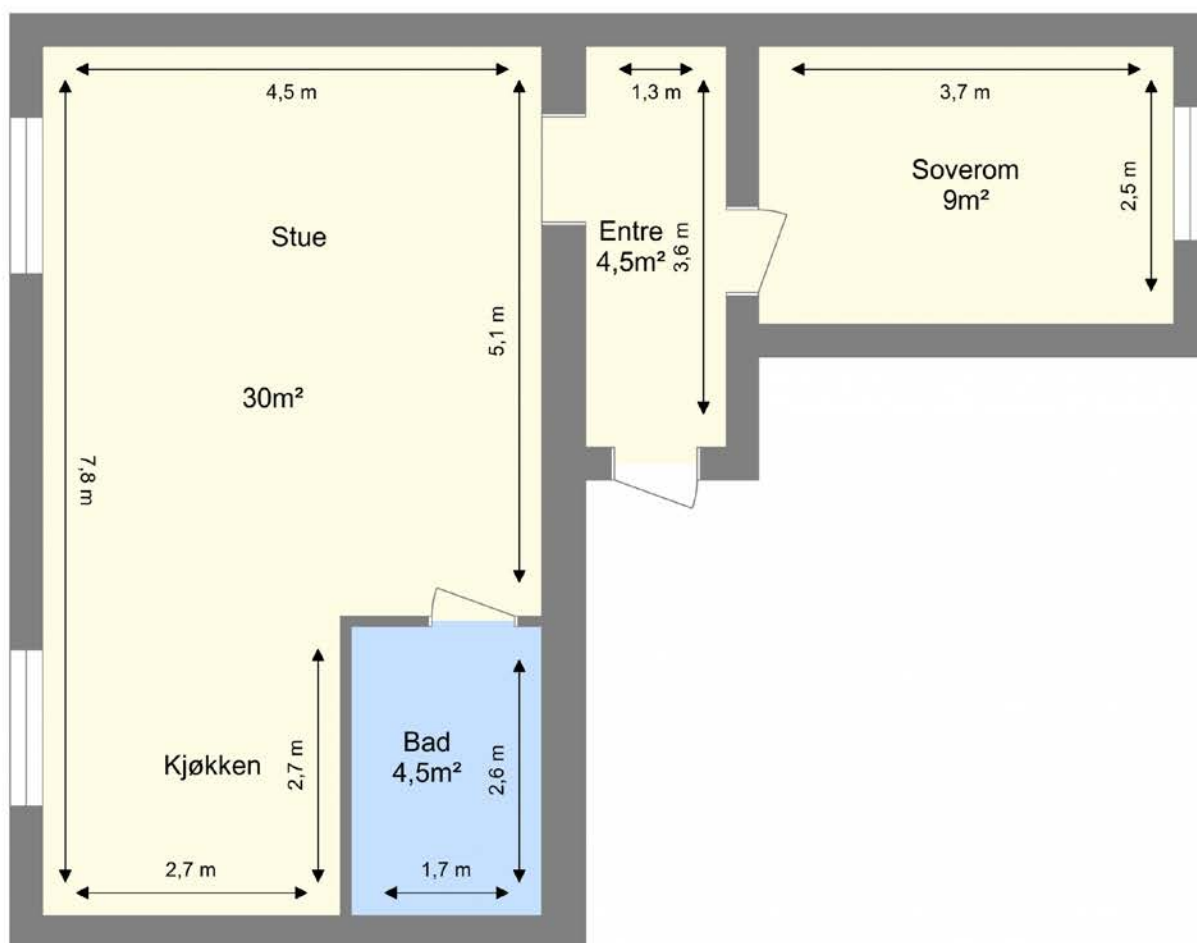
1. Alle boenheter skal ha røykvarslere.
2. Skillende konstruksjoner utføres i h.h.t. rehabiliteringsreglene.
3. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 14.4.1988

S. Nyberg
Einar Nyberg
overingeniør



Ladeveien 8A 3.etg



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

Nabolagsprofil

Ladeveien 8A - Nabolaget Lilleby - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lilleby stasjon Linje R60, R70	4 min 0.3 km
Ladeveien Linje 2, 54, 106	5 min 0.3 km
Strandveien Buss, tog	11 min 0.9 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	6 min 2.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.5 km

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	1 min 0.1 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	11 min 0.8 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	17 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	22 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

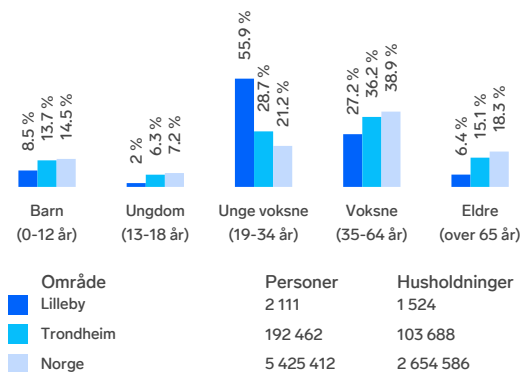
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min 1 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



Jarlebanen - kgb

1 min

Fotball

0.1 km



Lilleby skole

2 min

Aktivitetshall, ballspill

0.2 km



Flex Gym

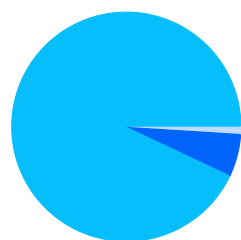
5 min



Feel24 Buran

11 min

Boligmasse



6% rekkehus
93% blokk
1% annet

«Stille, rolig, nært det meste»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



LadeTorget

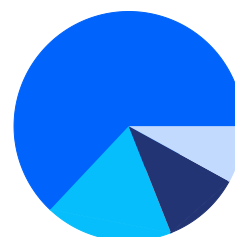
13 min



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%

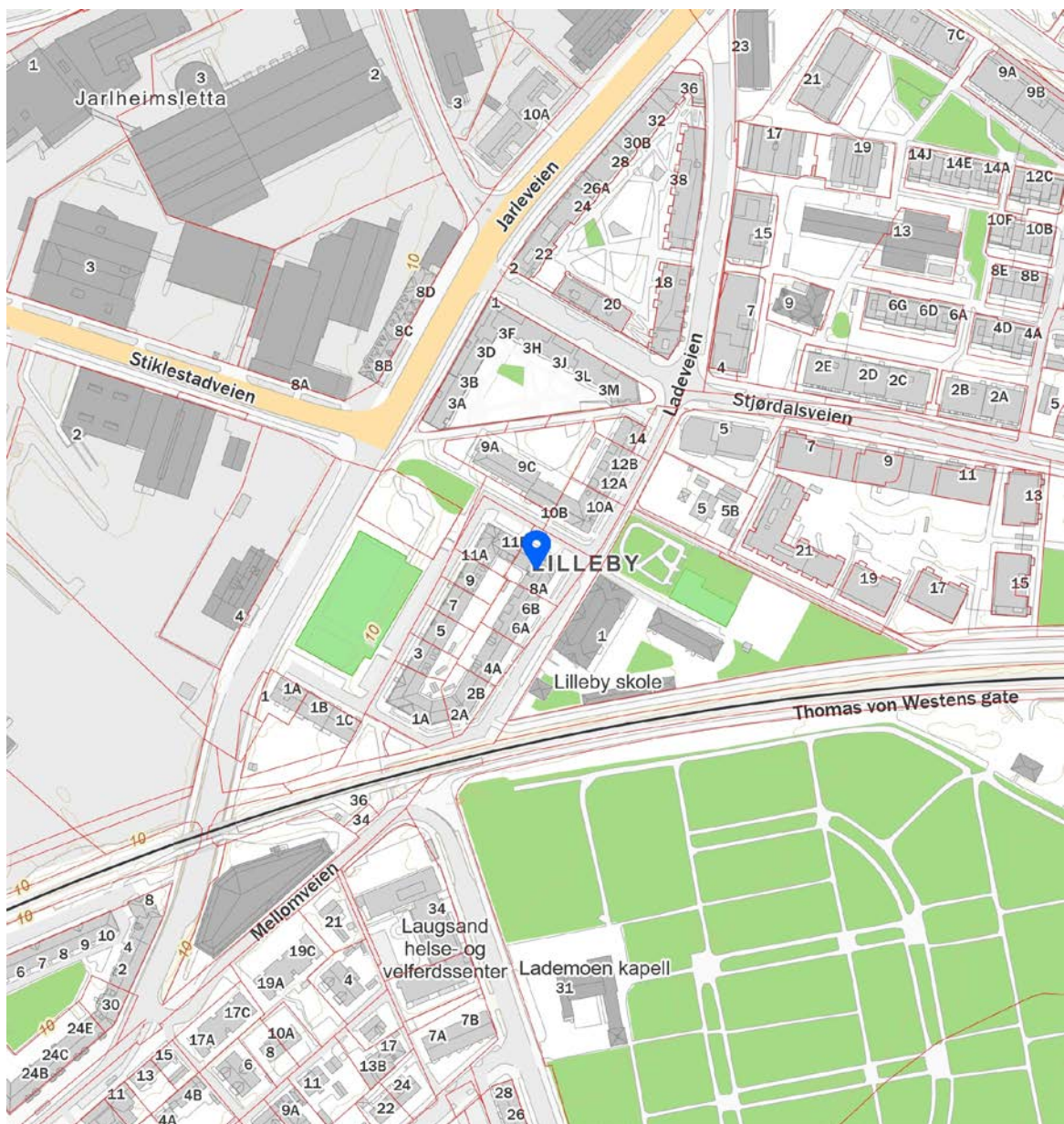
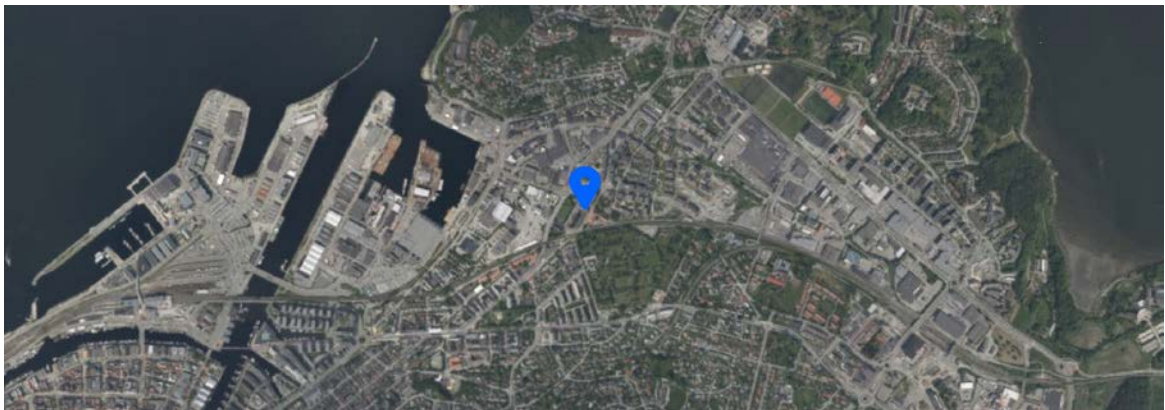
Lilleby
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



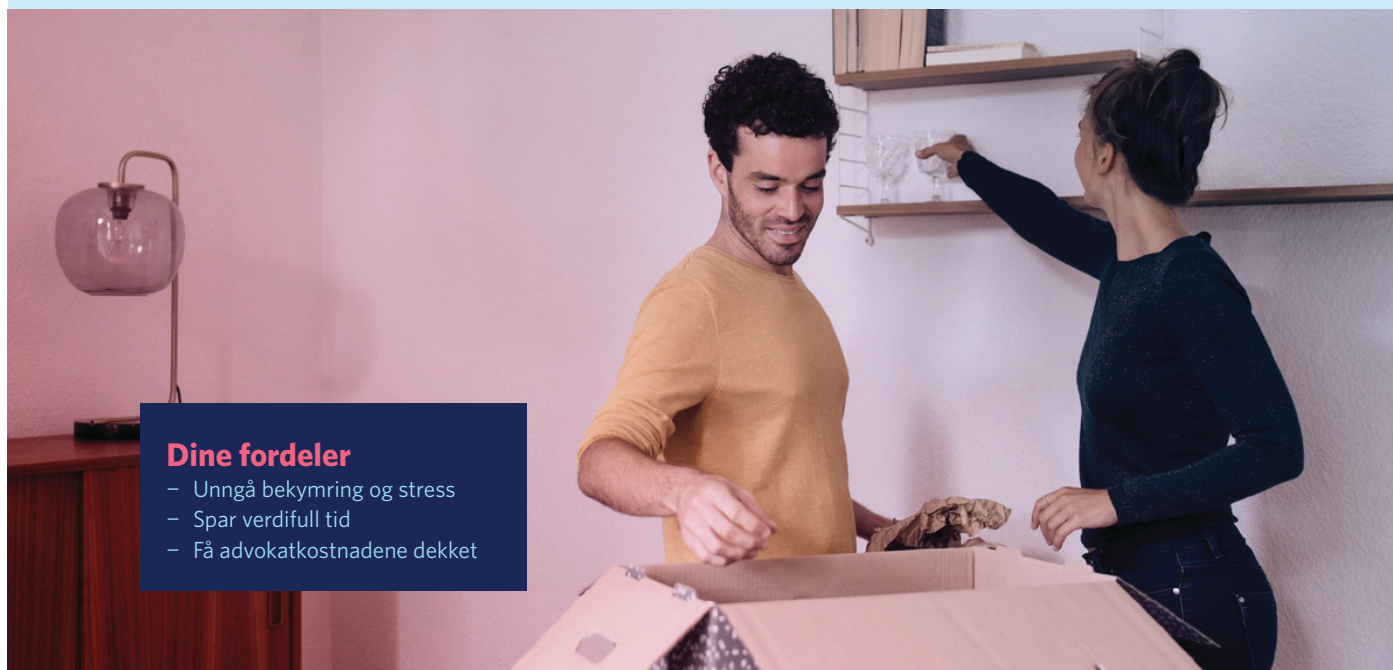
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner

Adrian.dyrstad@emera.no
+47 905 01 824

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



Adrian Dyrstad
Adrian.dyrstad@emera.no
905 01 824

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING