

**aktiv.**



Julianus Holms veg 32, 7041 TRONDHEIM

**Lekker 3-roms selveierleilighet fra  
2019 | Parkeringskjeller | TG1 på  
alt | Sentralt | Oppvarming via  
fjernvarme**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 770 000,-  
**Omkostn.:** Kr 120 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 890 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 015,- pr mnd.  
**Selger:** Tonje Forsmo

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 71/79 kvm  
**Tomtstr.:** 1439.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 412, bnr. 431  
Gnr. 412, bnr. 232  
Gnr. 412, bnr. 429  
**Snr.** 46  
**Oppdragsnr.:** 1710260158

# Velkommen til Julianus Holms veg 32!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Julianus Holms veg 32 - en lekker og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2019 på Lade.

Beliggenheten er sentral, barnevennlig og attraktiv, med umiddelbar nærhet til kjøpesentre, dagligvarebutikker, busstopp og treningssenter, og med gangavstand til togstasjon, skoler, barnehager og populære Ladestien.

Verdt å merke seg:

- To bad og to soverom
- Strøken leilighet fra 2019 i andre etasje
- Sentralt, men tilbaketrukket beliggenhet
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Hjørnebeliggenhet med romslig balkong på ca. 11 kvm
- Felles sykkelparkering i oppvarmet parkeringskjeller
- Parkeringsplass i parkeringskjeller og to lagringsboder i kjeller
- Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, kabel-TV, internett m.m.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	21
Egenerklæring .....	24
Tilstandsrapport .....	30
Energiattest .....	46
Vedtekter .....	51
Regnskap .....	75
Ordensregler .....	93
Byggetegninger .....	96
Ferdigattest .....	101
Seksjoneringstegninger .....	112
Reguleringskart .....	121
Reguleringsbestemmelser .....	125
Budskjema .....	138

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 11 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 8 kvm - Boder.

2. etasje

BRA-i: 71 kvm - Entré/gang, to bad, stue, kjøkken og to soverom.

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

11 kvm - Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4,5 og 3,5 m<sup>2</sup>. Bodene er medtatt som BRA-E.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1439.8 kvm

### **Beliggenhet**

Julianus Holms veg 32 ligger på Lade i Trondheim, med en attraktiv beliggenhet nær både by og fjord. Eiendommen har kort avstand til Trondheim sentrum, med gode bussforbindelser og enkel adkomst for både syklende og bilister. I nærområdet finnes City Lade og Lade Arena med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Samtidig er det gangavstand til Ladestien, grøntområder og sjøen, noe som gir en fin balanse mellom byliv og rekreasjon.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det kort gangavstand til barneskole, og det er kort vei til ungdomsskole. Trondheim idrettsungdomsskole ligger rett ved leiligheten. I tillegg er både Montessoriskolen og Steinerskolen (1-10) i nærheten. Videregående skole ligger ca. 1,5 km unna. Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Det er kort vei til en av Trondheims mest populære turstier - Ladestien. Stien går forbi ballplasser, lekeplasser og kafeer. Du kan følge stien til Grilstadfjæra, eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender ligger langs Ladestien og innbyr til fisking, bading, soling og båtliv. Treningssenter og aktivitetshaller ligger også innen gangavstand, og nærmeste nabo er Leos lekeland.

### **Offentlig kommunikasjon**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Extra Lilleby. For ytterligere servicetilbud er det ca. 20 minutter å gå til City Lade og Solsiden kjøpesenter. City Syd ligger også godt innen rekkevidde.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog, og det ligger tre bussholdeplasser under 200 meter fra leiligheten. Det er litt over 500 meter til Leangen stasjon, hvor toget tar deg til Trondheim Lufthavn på 30 min. Med bil tar det ca. 5 min til Solsiden, 8 min til Tunga og 10 min til Midtbyen.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 5. etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig forblendet med teglstein og kledd med stående panel. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Boring i flis. Hengt opp knagger og dorullholder. Vet du om tettesjikt,

membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Comfort.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt blandebatteri på kjøkken.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er oppdaget brudd i ventilasjonsrør knyttet til stue og soverom. Dette ble avdekket under rensing av ventilasjonsanlegg. Det planlegges for reparasjon av dette. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Miljø VVS.

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonsanlegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn:

Elektroimportøren. Beskrivelse av arbeidet: Montering av dimmebryter i gangen.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Oppheng av lamper i alle rom i leiligheten bortsett fra bad.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mulig riving og bygging av leiligheter i nabobygget. Dette er foreløpig ikke vedtatt.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Entréen/gangen er romslig med sine ca. 12,5 m<sup>2</sup> og gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til sko og yttertøy, garderobeskap langs vegg og en praktisk benkesone ved inngangen. Gangen fungerer som et naturlig fordelingspunkt

videre til boligens oppholdsrom, soverom og bad.

#### STUE OG BALKONG

Stue- og kjøkkenområdet utgjør boligens naturlige oppholdsrom og har en åpen, sosial og trivelig utforming. Rommet er på ca. 26,5 m<sup>2</sup> og gir god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og sammen med den varme veggfargen, parkettgulvet og de lyse detaljene får rommet et behagelig og harmonisk uttrykk.

Stuedelen ligger fint til mot balkongen og er enkel å møblere med en romslig sofagruppe. Den åpne løsningen videre mot spiseplassen gir et godt hverdagsrom, enten man ønsker rolige kvelder hjemme eller å invitere gjester. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren varme/gulvvarme via fjernvarmeanlegg.

Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd balkong på ca. 11 m<sup>2</sup>. Balkongen har terrassebord på gulv, glassrekkverk og god plass til utemøbler og beplantning. Overbygget gjør uteplassen lunere og mer anvendelig, samtidig som balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen på varme dager.

#### SPISEDEL OG KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, men er samtidig trukket naturlig inn i sin egen del av rommet. Dette gir en god og sosial planløsning, der man får en fin sammenheng mellom matlaging, spiseplass og oppholdssone. Ved vinduet er det god plass til spisebord, og den lyse innredningen kombinert med store vindusflater gir en lun og innbydende atmosfære.

Kjøkkeninnredningen har slette, hvite fronter, mørk benkeplate og en stilren utførelse som står fint til de varme veggtonene og parkettgulvet. Benkeplaten og armaturet er opplyst skiftet i 2023, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfrys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Løsningen gir godt med skap- og benkeplass, samtidig som spiseplassen rett ved gjør kjøkkenet til en naturlig samlingsone i hverdagen.

#### BAD

Leiligheten har to flislagte bad, noe som gir en svært praktisk løsning i hverdagen. Det største badet er på ca. 4 m<sup>2</sup> og har hvite fliser på vegg, mørke fliser på gulv og elektriske varmekabler. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning med skuffer, speilskap med integrert belysning, dusjsone med glassvegger og opplegg/plass til vaskemaskin.

Bad nummer to er på ca. 3 m<sup>2</sup> og har direkte adkomst fra hovedsoverrommet. Også dette badet har et helhetlig uttrykk med hvite veggfliser, mørkt flisgulv og elektriske varmekabler, samt vegghengt toalett, servantinnredning og dusjsone med glassvegger. To bad gjør boligen ekstra anvendelig, både i hverdagen og ved besøk.

## SOVEROM

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er på ca. 14 m<sup>2</sup> og fremstår som et lunt og behagelig rom med parkettgulv, varme veggtoner og to vinduer som slipper inn godt med dagslys. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord, og er i tillegg innredet med en praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til det minste badet, noe som gir en ekstra komfortabel og privat løsning.

Det andre soverommet er på ca. 7 m<sup>2</sup> og passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også her er det parkettgulv, lyse overflater og vindu som gir rommet et lyst og ryddig uttrykk.

### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Forhold som har fått TGIU:

2. Etasje - Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelig/ grenser mot nabo/ fellesareal og sjakter. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjsonen.

2. Etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelig/ grenser mot nabo/ fellesareal og sjakter. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjsonen.

### Innbo og løsøre

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

medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

### **Parkering**

Det medfølger fast parkeringsplass i P-kjeller.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP0004550975

### **Diverse**

#### **AREAL**

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

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

#### **D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### **SALGSSUM**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

#### ERVERVSBEGRENSNING

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 770 000

### **Omkostninger kjøper**

4 770 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

119 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

120 640 (Omkostninger totalt)

132 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 890 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 902 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 905 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 527 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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

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

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

De kommunale avgiftene oppgitt her er beregnet ut fra terminene fra april 25 - mars 26. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 225 000 for år 2026

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 900 000 for år 2026

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

71/3759

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 298
- Tillegg Bod: kr 170
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 469

- Kontingent Fellessameiet LA65: kr 478
- Parkering: kr 600

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Løpende vedlikehold
- Parkeringsplass og drift av P-kjeller

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 015

### **Andel fellesformue**

Kr 13 602

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet LA65

### **Organisasjonsnummer**

924440198

### **Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet LA65. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.03.2019.

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiet LA65 sin økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr -13 701
- Egenkapital: Kr 720 011
- Disponible midler: Kr 720 011
- Årets endring i disponible midler: Kr -13 701

Fellessameiet LA65 sin økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr -126 589
- Egenkapital: Kr 181 027
- Disponible midler: Kr 181 027

- Årets endring i disponible midler: Kr -126 589

Garasjesameiet LA 65 sin økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr 284 481

- Egenkapital: Kr 442 597

- Disponible midler: Kr 442 597

- Årets endring i disponible midler: Kr 284 481

### **Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke er til unødig ulempe eller sjenanse for andre, eller etterlater ekskrementer på felles områdene til Lade Idyll/LA65.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge innklaget om å fjerne dyret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 412, bruksnummer 431, seksjonsnummer 46 i Trondheim

kommune. Gårdsnummer 412, bruksnummer 232 i Trondheim

kommune. Gårdsnummer 412, bruksnummer 429 i Trondheim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

5001/412/431/46:

GRUNNDATA

20.03.2019 - Dokumentnr: 333450 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 46

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/3759

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.02.2020 for oppføring av 3 leilighetsblokker med tilhørende infrastruktur og parkeringskjeller . At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.02.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til nåværende sentrumsformål og blå/grønnstruktur.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Lade Allé 65" med planID r20120006, datert 27.03.2014.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

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

PlanID: k20110088

Plannavn: Lade og Leangen

Formål: Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen.

PlanID: r20240011

Plannavn: Lade alle 67A og 67D

Formål: Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av boligblokkbebyggelse med parkeringskjeller og tilhørende infrastruktur.

PlanID: r20240046

Plannavn: Haakon VII's gate 8, 10 og 12

Formål: Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra kun forretning, til også å omfatte boliger. Eksisterende høy førsteetasje foreslås videreført med forretninger, mens andre etasje med forretninger foreslås fjernet.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

### **Adgang til utleie**

#### GENERELLE REGLER

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

#### KORTTIDSLEIE

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

15.05.2026

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Julianus Holms veg 32 - Nabolaget Ringve/Devle - vurdert av 106 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Jørgen B. Lysholms vei Linje 13, 20, 54, 106	3 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	10 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.6 km
Trondheim Værnes	28 min

## Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.) 73 elever, 7 klasser	19 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	1 min 0.1 km
Cissi Klein videregående skole	12 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km

«Veldig koselig nabolag. Jeg har bodd i området mesteparten av mitt liv»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

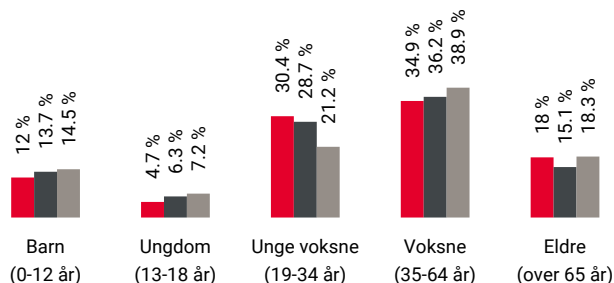
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringve/Devle	3 059	1 723
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ladesletta barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ... 59 barn	14 min 1.2 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	17 min 1.5 km




## Dagligvare


Rema 1000 Lade Arena Post i butikk	3 min 0.3 km
Coop Obs City Lade	9 min





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

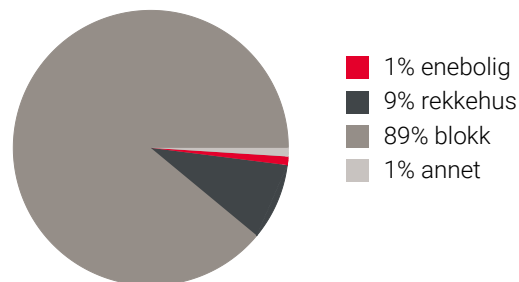
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

## Sport

-  Autronica-hallen 5 min   
Aktivitetshall 0.4 km
-  Lade idrettspark 9 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 0.8 km
-  Fresh Fitness Lade Arena 5 min 
-  CrossFit Maxpuls 5 min 

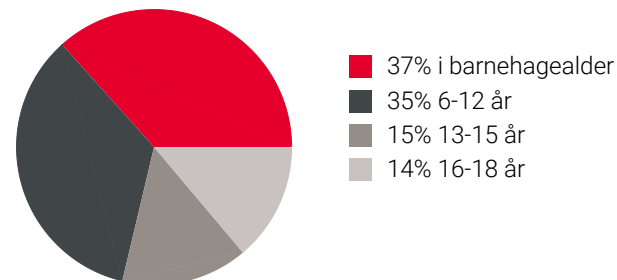
## Boligmasse



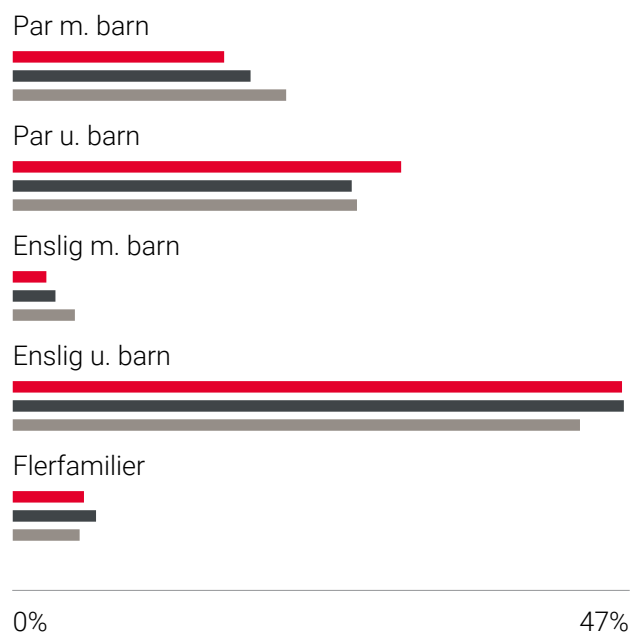
## Varer/Tjenester

-  City Lade 9 min 
-  Vitusapotek Lade Arena 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



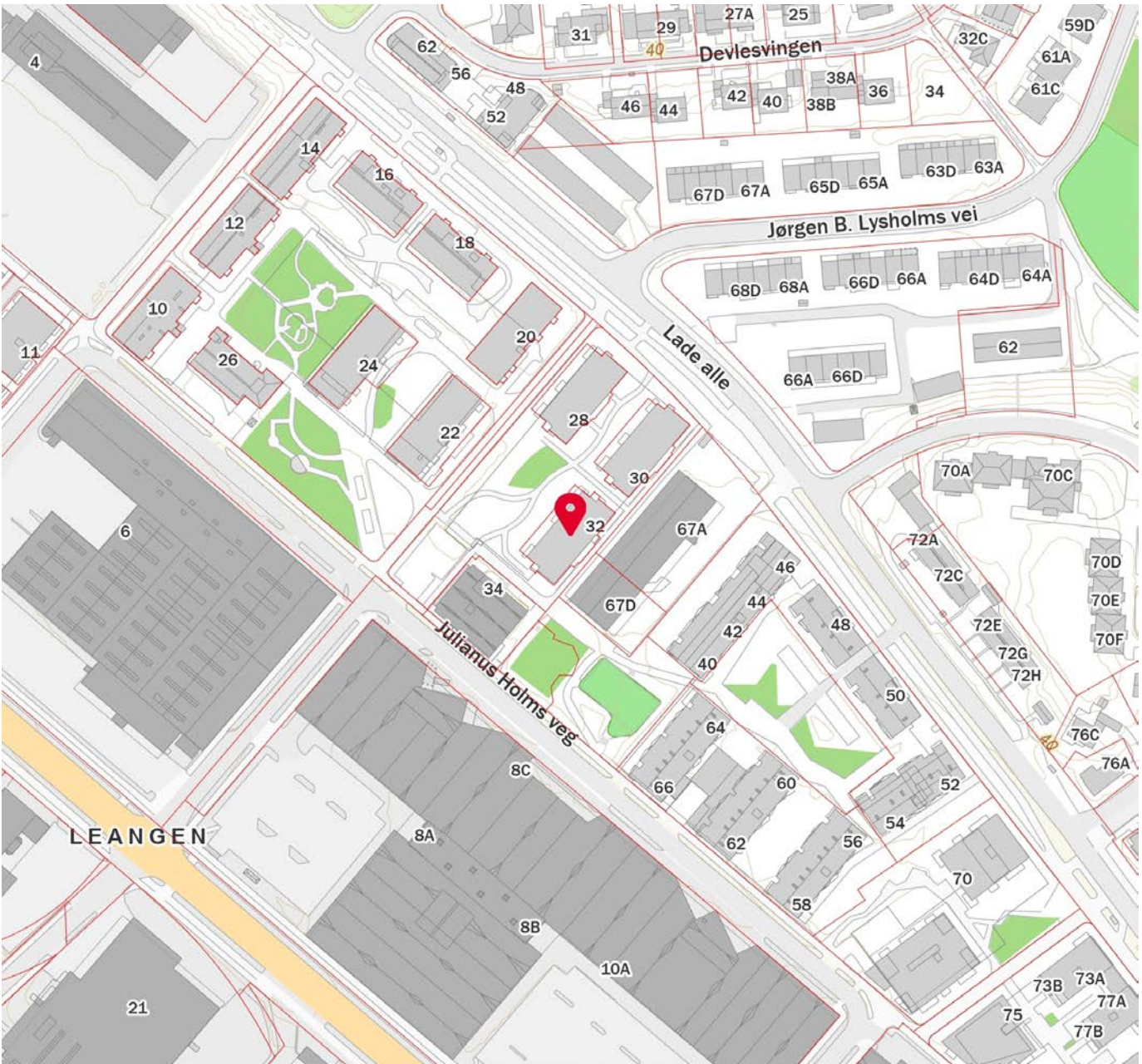
## Familiesammensetning



-  Ringve/Devle
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Tonje Forsmo

## Boligen

Julianus Holms Veg 32

7041 Trondheim

5001-412/431/0/46

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Boring i fuge. Hengt opp knagger og dorullholder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Comfort

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av nytt armatur på kjøkken.

---

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

♦ **Ja**

Det er oppdaget brudd i ventilasjonsrør knyttet til stue. Dette ble avdekket under rensing av ventilasjonsanlegg. Det planlegges for reparasjon av dette i uke 21.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Miljø VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rens av ventilasjonsanlegg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Elektroimportøren

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av dimmebryter i gangen.

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppheng av lamper i alle rom i leiligheten bortsett fra bad.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

• Ja

Mulig riving og bygging av leiligheter i nabobygget. Dette er foreløpig ikke vedtatt.

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Stemmefunksjon på port-telefonen fungerer ikke. Ytterdør kan likevel åpnes. Dette vil undersøkes nærmere.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Julianus Holms veg 32 , 7041 TRONDHEIM

 TRONDHEIM kommune

 # gnr. 412, bnr. 431, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 14240-1106

Referansennummer: GT7707

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

#### Rapportansvarlig

*Rune Normannseth*

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

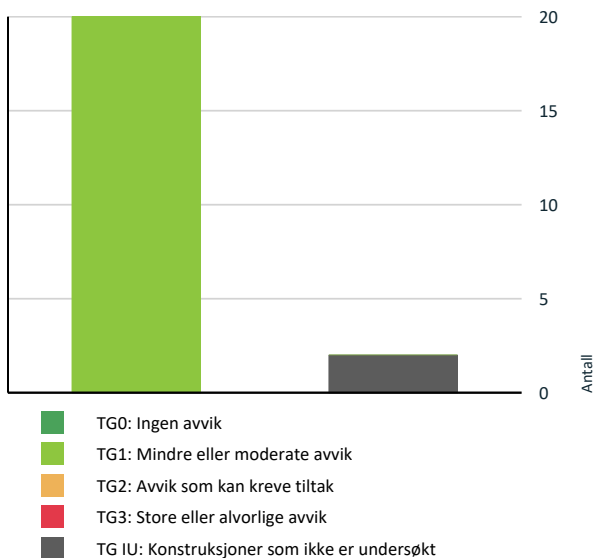
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest (FA) 17.02.2020.

# Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2019

### Kommentar

### Anvendelse

Byggemåte: Lavblokk oppført i 5. etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig forblendet med teglstein og kledd med stående panel. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i støpt betong med terrassebord. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD 1

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og FDV- Dokumentasjon er framvist.

### 2. ETASJE > BAD 1

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling. Ingen skader med behov for tiltak.

### 2. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

### 2. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



### 2. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### 2. ETASJE > BAD 1

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## 2. ETASJE > BAD 1

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjone ikke er tilgjengelig/ grenser mot nabo/ fellesareal og sjakter. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjsonen.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og FDV- Dokumentasjon er framvist.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling. Ingen skader med behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Noe begrenset fall registreres likevel utenfor dusjsonen.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone ikke er tilgjengelig/ grenser mot nabo/ fellesareal og sjakter. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjsonen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen er fra byggeåret. Benkeplate, armatur opplyses skiftet i 2023. Rommet har parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Ingen symptom på skader med behov for tiltak ble registrert.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Kjøkkenventilator fungerte etter en enkel funksjonstest.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i entre/ gang. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om service i desember 2025. Da ble det avdekket noe feilkobling på anlegget. Dette er pågående sak. Dette til orientering.

Anlegget fungerte likevel som tiltenkt på befaringsdagen. Deksel ble ikke skrudd opp for kontroll.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme(gulvvarme). Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Anlegget i leiligheten er fra byggeåret og dokumentasjon er framvist. El-billader er montert i parkeringsplassen i 2025.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

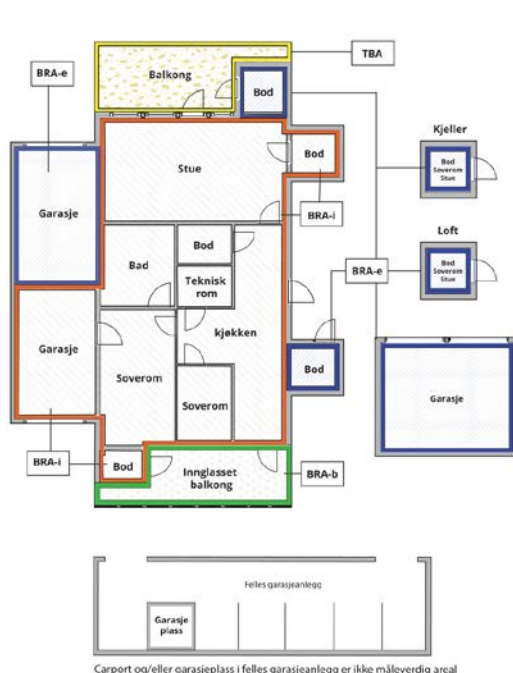
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	11
Kjellerboder		8		8	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>8</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/ gang, bad 1, bad 2, stue, kjøkken, 2 soverom		
Kjellerboder		Bod	

### Kommentar

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4,5 og 3,5 m<sup>2</sup>. Bodene er medtatt som BRA-E.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest (FA) 17.02.2020.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Tonje Forsmo	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	412	431		46	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Julianus Holms veg 32

#### Hjemmelshaver

Forsmo Tonje

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Julianus Holms veg 32, 7041 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**05.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-291060**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300617361**

Gårdsnummer

**412**

Bruksnummer

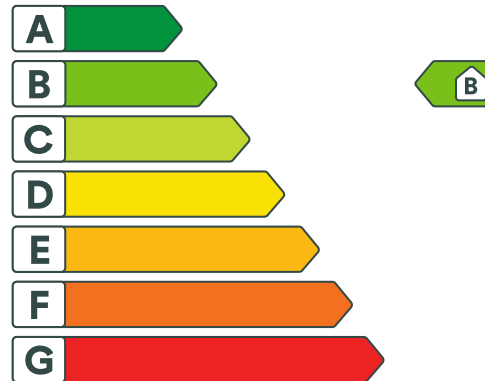
**431**

Seksjonsnummer

**46**

Bruksenhetsnummer

**H0208**



## 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

**2019**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**71,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**71,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**87,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**90,81 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**8 417 kWh**



## Julianus Holms veg 32, 7041 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Julianus Holms veg 32, 7041 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: 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



## 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>

# VEDTEKTER

for

**Sameiet LA65 org. nr. 924 440 198**

*Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på ordinært årsmøte 18.03.2026*

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet LA65. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.03.2019.

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 67 boligseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. 431 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong/markterrasse

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Andelseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra andelseier eller brukere av andelen. Andelseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.).

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder**

##### **4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder**

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Garasjesameiet LA65 gnr. 412 bnr. 429, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Garasjesameiet LA65. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

(2) Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Garasjesameiet LA65) som regulerer forholdet mellom eierne.

##### **4-2 Organisering av felles utomhusarealer**

(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Fellessameiet LA65, gnr. 412 bnr. 232 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

#### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

##### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd, samt felleskostnader til Garasjesameiet LA65 og Fellessameiet LA65. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner. Kostnader oppvarming/fjernvarme fordeles etter målt forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredet før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredet må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratredet.

## **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, beslutes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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 seksjonseiere.

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Kameraovervåking**

Sameiet har i årsmøte den 23.05.2022 vedtatt kameraovervåking i parkeringskjeller og bodareal (eiendommen gnr. 412 bnr. 429 i Trondheim kommune). Formålet med overvåkingen er eiernes og beboernes trygghet og skal forebygge innbrudd og

hærverk. Overvåkingen skal etableres og driftes i tråd med til enhver tids gjeldende regler, herunder regler om skilting, personvern og datasikkerhet

### **11-3 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-4 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-5 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Vedtekter

## for

### Garasjesameiet LA65

Vedtatt på stiftelsesmøte 28.05.19

#### § 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Garasjesameiet LA65.

#### § 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 samt Fellessameiet LA65 i saker av felles interesse.

#### § 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Garasjesameiet LA65 sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/97 og en garasje plass tilsvarer 2/115.

Sameiere i Garasjesameiet LA65 er seksjonseiere i følgende boligselskaper/organisasjoner:

Sameiet Lade Idyll	org. nr. 924 432 705
Sameiet LA65	org. nr. 924 440 198
Greenway Property AS	org. nr. 992 191 635

3.2 Sameiets eiendom er definert til:  
Parkeringskjeller, gnr. 412 bnr. 429 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realandel til realeiendommene er ferdigstilt i sin helhet, og når det organisasjonsmessig er hensiktsmessig. Eierskapet overføres ved overtakelse av bolig og er uavhengig av hjemmelsoverføring.

Inntil alle eierseksjonssameiene/organisasjoner som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

#### **§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har forøvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Forøvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **§ 5 Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og forøvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass/bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og forøvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til

parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## **§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod**

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjeanlegget gis rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere/andelseiere enn i Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 eventuelt andre eiendommer med rettigheter iht § 3.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Garasjesameiet LA65, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere iht § 3.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "Parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Garasjesameiet LA65 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er

ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

## **§ 7 Betaling av fellesutgifter**

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

## **§ 8 Ordinært sameiermøte**

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og

- friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

## **§ 9 Ekstraordinært sameiermøte**

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

## **§ 10 Sameiets styre**

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene/organisasjon (iht § 3) som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

10.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

### **§ 11 Ordensregler**

11.1 Sameiets styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

### **§ 12 Diverse bestemmelser**

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Garasjesameiet LA65 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

### **§ 13 Oppløsning**

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

### **§ 14 Kameraovervåkning**

14.1 Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

### **§ 15 Midlertidig bestemmelser**

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

# Vedtekter

## for

### Fellessameiet LA65

Vedtatt på sameiermøte den 28.05.19

#### § 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Fellessameiet LA65.

#### § 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, forvalte felles uteoppholdsareal, gjesteparkeringsplasser, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 412 bnr. 232 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Sameiet Lade Idyll, Sameiet LA65 samt Garasjesameiet LA65 i saker av felles interesse.

#### § 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Fellessameiet LA65 sin eiendom. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameier:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Lade Idyll	412/430	30/97
Sameiet LA65	412/431	67/97

3.2 Sameiets eiendom er gnr 412 bnr 232 i Trondheim Kommune. Sameiets område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg 1. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, gjesteparkeringsplasser, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 13. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres.

#### § 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

## **§ 5 Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## **§ 6 Betaling av felles utgifter**

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

## **§ 7 Ordinært sameiermøte**

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig

eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

## **§ 8 Ekstraordinært sameiermøte**

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

## **§ 9 Sameiets styre**

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

### **§ 10 Ordensregler**

10.1 Årsmøte kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

### **§ 11 Diverse bestemmelser**

11.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Fellessameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

### **§ 12 Oppløsning.**

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

### **§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet**

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Selvaag Bolig ASA/Lade Alle 67-69 Holding AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som

hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

## Sameiet LA65 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 088 724	941 676	1 088 850	1 460 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		390 744	357 780	390 900	450 000
Andre tillegg	1	520 992	436 170	521 360	520 992
Andre driftsinntekter	2	178 319	6 985	105 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 178 779</b>	<b>1 742 611</b>	<b>2 106 110</b>	<b>2 430 992</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-9 919	-10 415	-16 920
Styrehonorar		-120 000	-70 350	-73 868	-120 000
Forretningsførerhonorar		-100 186	-96 985	-100 185	-104 500
Honorar administrative tjenester		-4 667	0	0	0
Eksterne honorar	4	-54 809	-109 521	-65 000	-66 100
Kontingent/felleskostnader	5	-520 284	-436 170	-521 363	-520 992
Drifts- og serviceavtaler	6	-95 665	-115 768	-172 800	-145 200
Vaktmestertjenester		-77 736	-25 319	-46 300	-62 500
Renholdstjenester		-130 308	-135 176	-142 000	-140 000
Løpende vedlikehold	7	-116 129	-133 175	-72 000	-380 000
Periodisk vedlikehold	8	-350 193	0	-235 000	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-422 532	-367 056	-390 900	-450 000
Forsikring		-124 022	-109 267	-124 019	-132 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 079	0	-7 000	0
Energi, felles		-57 195	-59 690	-120 000	-100 000
Andre driftsutgifter	9	-22 781	-20 717	-18 000	-24 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 214 504</b>	<b>-1 689 114</b>	<b>-2 098 850</b>	<b>-2 342 912</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-35 725</b>	<b>53 497</b>	<b>7 260</b>	<b>88 080</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		22 024	25 071	15 000	10 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>22 024</b>	<b>25 071</b>	<b>15 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 701</b>	<b>78 568</b>	<b>22 260</b>	<b>98 080</b>
Ordinært resultat etter skatt		-13 701	78 568	22 260	98 080
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>10, 13</b>	<b>-13 701</b>	<b>78 568</b>	<b>22 260</b>	<b>98 080</b>
Disponering av totalresultat:		-13 701	78 568	22 260	98 080
Overført til annen egenkapital		0	78 568	0	0
Overført fra annen egenkapital		-13 701	0	0	0

## Sameiet LA65 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	9 807	5 071
Periodiserte kostnader		96 025	93 054
Mellomregning Klare Finans	11	90 133	24 423
Opptjente renter		22 024	25 071
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	828 275	702 120
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 046 264</b>	<b>849 739</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 046 264</b>	<b>849 739</b>

## Sameiet LA65 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	720 011	733 712
<b>Sum egenkapital</b>		<b>720 011</b>	<b>733 712</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		300 389	88 324
Forskudd kunder		25 864	27 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>326 253</b>	<b>116 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>326 253</b>	<b>116 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 046 264</b>	<b>849 739</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Finn Sandvik  
Leder

\_\_\_\_\_  
Synnøve Dahl Wiseth  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Adnan Ajanovic  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER**

	2025	2024
<b>Andre tillegg</b>		
Tillegg bod	136 680	121 806
Kontingent	384 312	314 364
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>520 992</b>	<b>436 170</b>

Kontingent betales til Fellessameiet LA65.

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER**

	2025	2024
Kompensasjon/erstatning	19 912	0
Viderefakturering	158 407	6 985
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>178 319</b>	<b>6 985</b>

Kompensasjon/erstatning gjelder til gode klientmidler etter rettsforlik.

Viderefakturering gjelder installering av signalløyper og lokal avstiller.

**Note 3 - PERSONALKOSTNADER**

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	16 920	9 919
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>16 920</b>	<b>9 919</b>

Samlet antall årsverk: 0,00

Obligatorisk tjenestepensjon

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

**Note 4 - EKSTERNE HONORARER**

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	21 759	7 626
Fakturerte tjenester	1 238	0
Juridisk rådgivning	31 812	101 895
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>54 809</b>	<b>109 521</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Juridisk rådgivning gjelder dialog via advokat vedrørende avtale inngått april 2023 med Selvaag Bolig AS.

**Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER**

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	520 284	436 170
<b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b>	<b>520 284</b>	<b>436 170</b>

Boligselskapet er underlagt Fellessameiet LA65 og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som vaktmestertjenester.

**Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	14 375
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	39 544	38 081
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	7 656	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 826	12 159
Avtale om adgangskontroll og dører	14 375	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	26 264	51 153
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>95 665</b>	<b>115 768</b>

**Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	89 690	50 859
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	19 464
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	10 665	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 488	60 900
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 751	0
Reparasjon og vedlikehold annet	6 535	1 952
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>116 129</b>	<b>133 175</b>

**Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	350 193	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>350 193</b>	<b>0</b>

Periodisk vedlikehold gjelder bl.a. montering avstillere, oppdeling brannsløyfer, vannsjekk, vannbehandlingsanlegg m.m.

**Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	9 165	0
Kontorrekvisita, trykksaker	525	1 243
Telefon og porto	0	29
Generalforsamling/årsmøte	4 125	13 889
Kurskostnader	1 990	0
Bankgebyrer	696	1 911
Andre gebyrer	5 244	2 697
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 036	948
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>22 781</b>	<b>20 717</b>

**Note 10 - DISPONIBLE MIDLER**

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>733 712</b>	<b>655 143</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-13 701	78 568
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-13 701</b>	<b>78 568</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>720 011</b>	<b>733 712</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>720 011</b>	<b>733 712</b>

**Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2025	2024
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	828 275	702 120
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>828 275</b>	<b>702 120</b>

**Note 13 - EGENKAPITAL**

	2025	2024
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>733 712</b>	<b>655 143</b>
Annen egenkapital 01.01	733 712	655 143
Årets resultat	-13 701	78 568
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>720 011</b>	<b>733 712</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>720 011</b>	<b>733 712</b>

## Fellessameiet LA65 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Andre tillegg	1	555 252	455 124	555 251	555 252
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>555 252</b>	<b>455 124</b>	<b>555 251</b>	<b>555 252</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-4 442	-4 230	-4 442	-5 640
Styrehonorar		-31 500	-30 000	-31 500	-40 000
Forretningsførerhonorar		-16 053	-15 540	-13 924	-15 000
Honorar administrative tjenester		0	0	-563	-2 000
Eksterne honorar		-45 313	0	-5 000	-15 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-38 551	0	0	0
Vaktmestertjenester		-264 324	-209 729	-298 504	-300 000
Løpende vedlikehold	4	-66 662	-16 935	-192 000	-27 000
Periodisk vedlikehold	5	-194 975	0	-100 000	0
Forsikring		-11 026	-9 899	-12 880	-15 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-6 998	5 519	-7 883	-8 000
Andre driftsutgifter	6	-10 977	-9 811	-7 200	-10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-690 819</b>	<b>-290 625</b>	<b>-673 896</b>	<b>-437 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-135 567</b>	<b>164 499</b>	<b>-118 645</b>	<b>117 612</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		8 978	9 839	1 500	7 032
<b>Netto finansposter</b>		<b>8 978</b>	<b>9 839</b>	<b>1 500</b>	<b>7 032</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-126 589</b>	<b>174 338</b>	<b>-117 145</b>	<b>124 644</b>
Ordinært resultat etter skatt		-126 589	174 338	-117 145	124 644
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>7, 9</b>	<b>-126 589</b>	<b>174 338</b>	<b>-117 145</b>	<b>124 644</b>
Disponering av totalresultat:		-126 589	174 338	-117 145	124 644
Overført til annen egenkapital		0	174 338	0	0
Overført fra annen egenkapital		-126 589	0	0	0

**Fellessameiet LA65 - Balanse 2025**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader		2 957	2 761
Opptjente renter		8 978	9 839
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	178 608	298 159
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>190 543</b>	<b>310 759</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 543</b>	<b>310 759</b>

## Fellessameiet LA65 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	181 027	307 616
<b>Sum egenkapital</b>		<b>181 027</b>	<b>307 616</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 517	3 143
Skyldig off. myndigheter		-1	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 516</b>	<b>3 143</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 516</b>	<b>3 143</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 543</b>	<b>310 759</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Synnøve Dahl Wiseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Rusten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Hoff  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Finn Sandvik  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Om virksomheten:

Foretaket driver et sameie i Trondheim Kommune.

Sameiet drives fra Julianus Holms Veg, 7041 Trondheim.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2025	2024
<b>Andre tillegg</b>		
Kontingent	555 252	455 124
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>555 252</b>	<b>455 124</b>

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	4 442	4 230
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>4 442</b>	<b>4 230</b>

Samlet antall årsverk: 0,0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	30 300	0
Avtale om parkeringskontroll	8 251	0
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>38 551</b>	<b>0</b>

### Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold uteområde	66 438	15 481
Reparasjon og vedlikehold annet	224	1 454
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>66 662</b>	<b>16 935</b>

### Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	194 975	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>194 975</b>	<b>0</b>
Periodisk vedlikehold gjelder nytt gjerde		

### Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	10 039	5 208
Bankgebyrer	602	587
Andre gebyrer	336	336
Tilskudd bomiljø	0	3 681
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>10 977</b>	<b>9 811</b>

### Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>307 616</b>	<b>133 278</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-126 589	174 338
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-126 589</b>	<b>174 338</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>181 027</b>	<b>307 616</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>181 027</b>	<b>307 616</b>

### Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	178 608	298 159
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>178 608</b>	<b>298 159</b>

**Note 9 - EGENKAPITAL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>307 616</b>	<b>133 278</b>
Annen egenkapital 01.01	307 616	133 278
Årets resultat	-126 589	174 338
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>181 027</b>	<b>307 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>181 027</b>	<b>307 616</b>

## Garasjesameiet LA65 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Inntekter garasjer		7 15 300	569 250	634 800	828 000
Andre tillegg	1	198 000	176 346	197 996	198 000
Andre driftsinntekter	2	204 277	134 017	135 000	256 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 117 577</b>	<b>879 613</b>	<b>967 796</b>	<b>1 282 600</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-4 442	-4 230	-4 442	-5 640
Styrehonorar		-31 500	-30 000	-31 500	-40 000
Forretningsførerhonorar		-16 053	-15 540	-16 317	-18 000
Honorar administrative tjenester		0	0	-530	-1 000
Eksterne honorar	4	-26 861	-100 668	-80 000	-82 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-276 245	-266 990	-63 140	-310 000
Vaktmestertjenester		-43 365	-29 338	-68 250	-40 000
Renholdstjenester		-3 625	0	0	0
Løpende vedlikehold	6	-155 087	-101 494	-130 000	-322 000
Periodisk vedlikehold	7	-75 578	-118 750	-100 000	-130 000
Forsikring		-35 610	-32 699	-58 420	-65 000
Energi, felles		-108 731	-94 747	-120 000	-145 000
Andre driftsutgifter	8	-62 602	-59 591	-283 000	-75 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-839 698</b>	<b>-854 046</b>	<b>-955 599</b>	<b>-1 233 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>277 879</b>	<b>25 567</b>	<b>12 197</b>	<b>48 960</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		6 602	5 846	1 500	2 900
<b>Netto finansposter</b>		<b>6 602</b>	<b>5 846</b>	<b>1 500</b>	<b>2 900</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>284 481</b>	<b>31 413</b>	<b>13 697</b>	<b>51 860</b>
Ordinært resultat etter skatt		284 481	31 413	13 697	51 860
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>9, 12</b>	<b>284 481</b>	<b>31 413</b>	<b>13 697</b>	<b>51 860</b>
Disponering av totalresultat:		284 481	31 413	13 697	51 860
Overført til annen egenkapital		284 481	31 413	0	0

## Garasjesameiet LA65 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	3 933	0
Periodiserte kostnader		83 820	75 363
Mellomregning Klare Finans	10	7 200	5 950
Opptjente renter		6 602	5 846
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	421 716	166 487
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>523 270</b>	<b>253 645</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>523 270</b>	<b>253 645</b>

## Garasjesameiet LA65 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	442 597	158 115
<b>Sum egenkapital</b>		<b>442 597</b>	<b>158 115</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 473	90 010
Forskudd kunder		7 200	5 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 673</b>	<b>95 530</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 673</b>	<b>95 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>523 270</b>	<b>253 645</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Synnøve Dahl Wiseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Rusten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Hoff  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Finn Sandvik  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Om virksomheten:

Foretaket driver et garasjesameie i Trondheim Kommune.

Sameiet drives fra Julianus Holms veg 28-32, 7041 Trondheim

## Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2025	2024
<b>Andre tillegg</b>		
Tillegg bod	198 000	176 346
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>198 000</b>	<b>176 346</b>

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Kompensasjon/erstatning	14 383	0
Ekstrainnbetaling	172 500	120 000
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	1 474
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 572	3 193
Utleie av parkering/garasjer	3 833	0
Viderefakturering	11 400	9 350
Salg fra Vippsløsning	589	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>204 277</b>	<b>134 017</b>

Ekstrainnbetalingene gjelder p-plass.

Viderefakturering gjelder kjøp av portåpnere/elektroniske adgangsbrikker.

### Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	4 442	4 230
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>4 442</b>	<b>4 230</b>

Samlet antall årsverk: 0,00  
 Obligatorisk tjenstepensjon  
 Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

### Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Fakturerte tjenester	2 979	26 280
Juridisk rådgivning	23 882	74 388
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>26 861</b>	<b>100 668</b>

Fakturerte tjenester skyldes honorar ifbm. vannlekkasje i p-kjeller.  
 Juridisk rådgivning gjelder bistand fra advokat ifbm. vannlekkasje i p-kjeller og mangler ved ferdigstillelse.

### Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	224 287	212 086
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	31 096	47 406
Avtale om adgangskontroll og dører	9 375	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 488	7 498
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>276 245</b>	<b>266 990</b>

### Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	107 680	74 597
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	41 558	17 844
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 900	8 893
Reparasjon og vedlikehold annet	1 949	160
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>155 087</b>	<b>101 494</b>

### Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	75 578	118 750
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>75 578</b>	<b>118 750</b>

Periodisk vedlikehold gjelder installasjon av vannbehandlingssystem.

### Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	53 048	52 593
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 186	1 693
Kontorrekvisita, trykksaker	160	0
Bankgebyrer	651	616
Andre gebyrer	7 558	4 689
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>62 602</b>	<b>59 591</b>

### Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>158 115</b>	<b>126 702</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	284 481	31 413
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>284 481</b>	<b>31 413</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>442 597</b>	<b>158 115</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>442 597</b>	<b>158 115</b>

### Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

### Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	421 716	166 487
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>421 716</b>	<b>166 487</b>

### Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>158 115</b>	<b>126 702</b>
Annen egenkapital 01.01	158 115	126 702
Årets resultat	284 481	31 413
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>442 597</b>	<b>158 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>442 597</b>	<b>158 115</b>

# Ordensregler for Sameiet LA 65

## Sist endret 26.03.2025

### 1. Formål og omfang

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

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

### 2. Generelt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av eiendommen.

### 3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, mv. skal naboer varsles. Slik aktivitet tillates kun i tidsrommet:

- Hverdager i tidsrommet fra kl. 07:00 til kl. 20:00.
- Lørdager i tidsrommet fra kl. 10:00 til kl. 18:00.

### 4. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne har plikt til å sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjonsanlegg benyttes i henhold til brukerveiledning som følger den enkelte eierseksjon.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. - straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr som veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten, boden eller fellesarealer. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon og andre nødvendige tiltak i egen leilighet.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, løsøre eller lignende.
- unngå at snø og is får samle seg på balkongene. - straks å melde alle skadesaker med betydning for sameiets felles bygningsmasse til styret.
- Evt oppståtte skader som følge av manglende melding kan medføre økonomisk ansvar. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og avgjør videre tiltak.
- Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, herunder alle overflater som er del av felles bygningsmasse, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, utendørs nøkkelbokser eller lignende.
- Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Grilling skal kun skje i tidsrommet kl 12.00-20.00. På balkonger som er innglasset må alt være åpnet slik at det er fri tilgang til luft. Gass eller brannfarlige væsker må ikke lagres i kjellerboden eller i parkeringskjelleren.

## **5. Fellesarealer**

- Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.
- Restavfallsnedkastene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne nedkast eller containere for papp. Plast, glass, elektronisk avfall og andre farlige gjenstander må bringes til steder med beholdere for dette formålet eller til avfallsmottak. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsnedkastene eller containere. Alle leiligheter har mottatt «Rød boks» hvor farlig avfall bør oppbevares midlertidig.
- Fellesarealer skal til enhver tid holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Etter søknad kan det tillates at spesialsykkel/barnevogn plasseres på angitt fellesareal for en periode. Renhold på dette stedet utføres av de(n) som har fått tillatelse.

- Sykler plasseres på angitte plasser. - Fellesdører skal alltid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk i bodareal. - Røyking nærmere inngangsparti og yttervegg til sameiet enn 5 m er ikke tillatt.

- Sykkelbodene og utvendig sykkelparkering skal ikke fungere som lagringssted for sykler som ikke lenger er i brukbar stand. Styret merker slike sykler med en merkelapp som eier av sykkel må fjernes innen to måneder etter at beboere er varslet via postkasse, mail og Facebook-gruppe.

- Styret kan fjerne slike sykler så lenge varsel er gitt med 2 måneders frist for fjerning.

## **6. Dyrehold**

- Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke er til unødig ulempe eller sjenanse for andre, eller etterlater ekskrementer på felles områdene til Lade Idyll/LA65.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge innklaget om å fjerne dyret.

## **7. Brannvern**

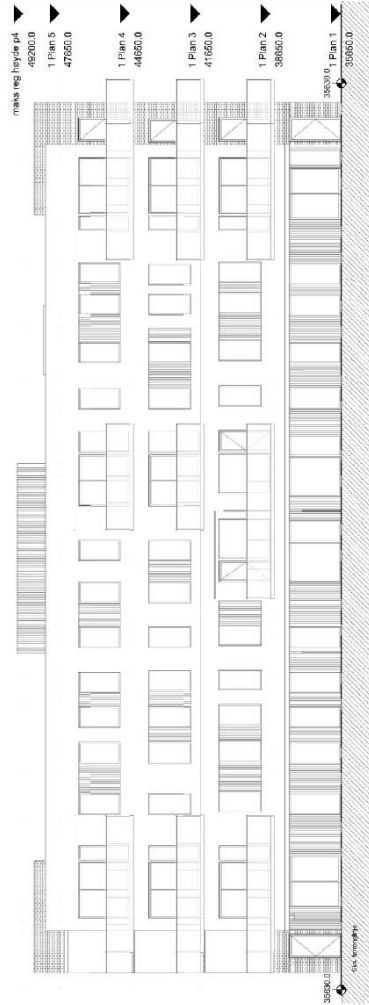
- I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røyksensorer i leilighetene må ikke tildekkes eller demonteres. Brannslukkingsapparater må plasseres slik at de er lett tilgjengelige og klar til bruk, dvs. utpakket, slange påskrudd og helst montert på vegg. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## **8. Brudd på ordensreglene**

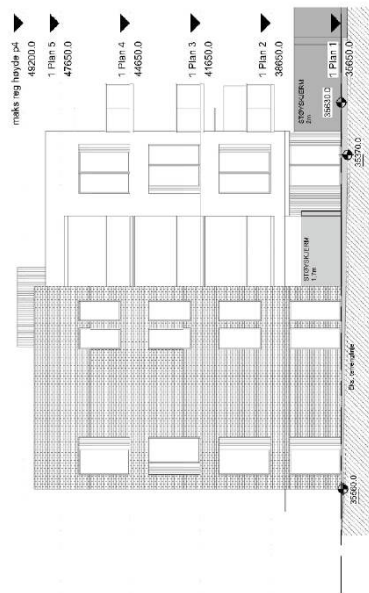
- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner iht sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

## **9. Endringer**

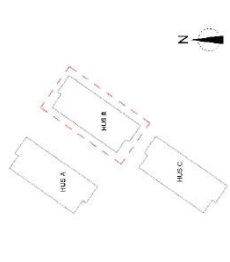
- Ordensreglene kan endres innenfor rammen av sameiets vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.



HUS B FASADE MOT  
3 NORDVEST  
1:100



HUS B FASADE MOT  
1 NORDØST  
1:100



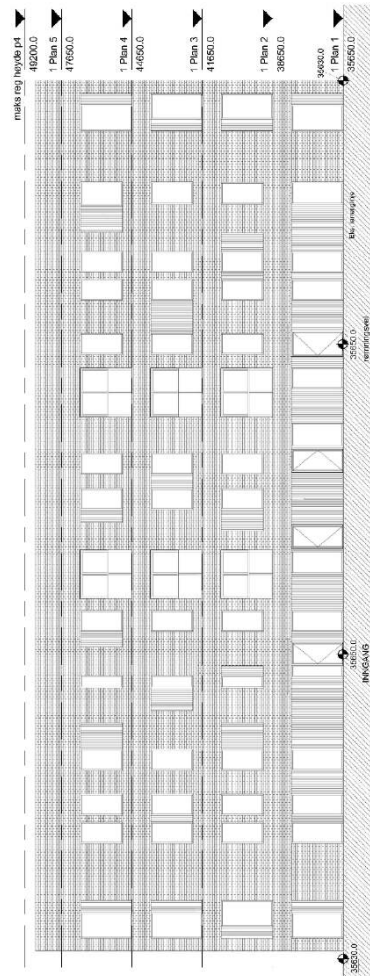
PROJEKT  
Selvrag Bolig ASA

ARCASA arkitektur AS  
ARCASA Arkitektur AS, Sjøveier 22, 0150 Oslo  
+47 22 77 70, otc@arcasark.no, www.arcasark.no

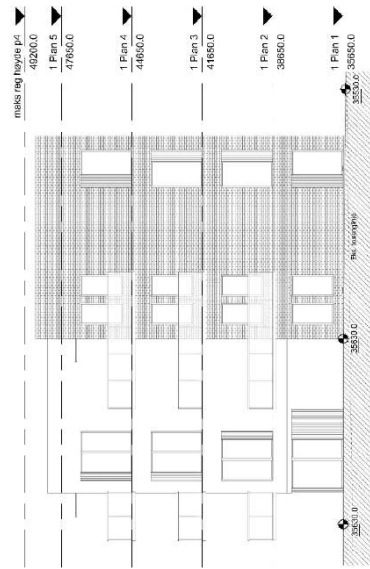
TEKNISSKEMATITTEL  
HUS B FASADER

PROJ. NR.	2456	TEKNISSKEM. NR.	HL/BS	SKALA	As indicated
TEKNISSKEM. NR.	2012/16	PROJ. NR.	HL/BS	DATE	2012/16

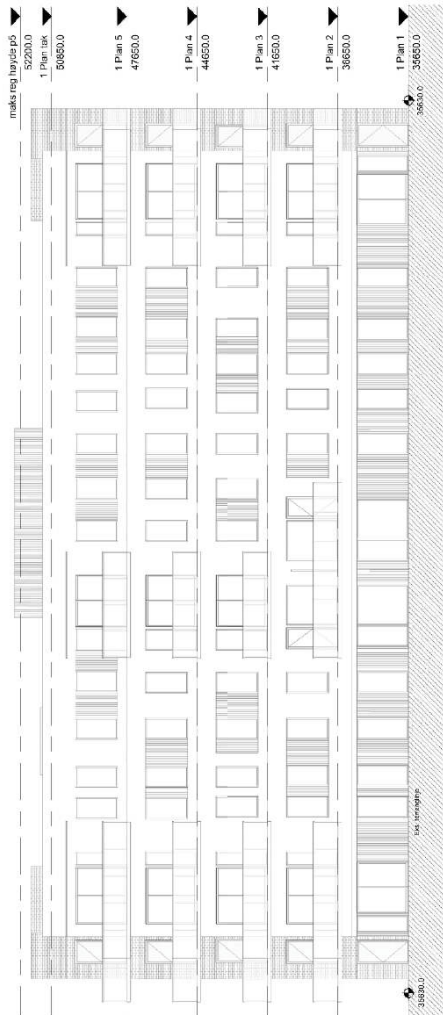
TEKNISSKEM. NR.  
A15 B 00-01



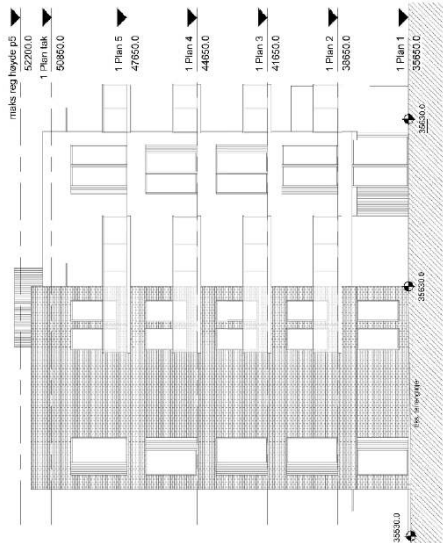
HUS B FASADE MOT  
4 SYDØST  
1:100



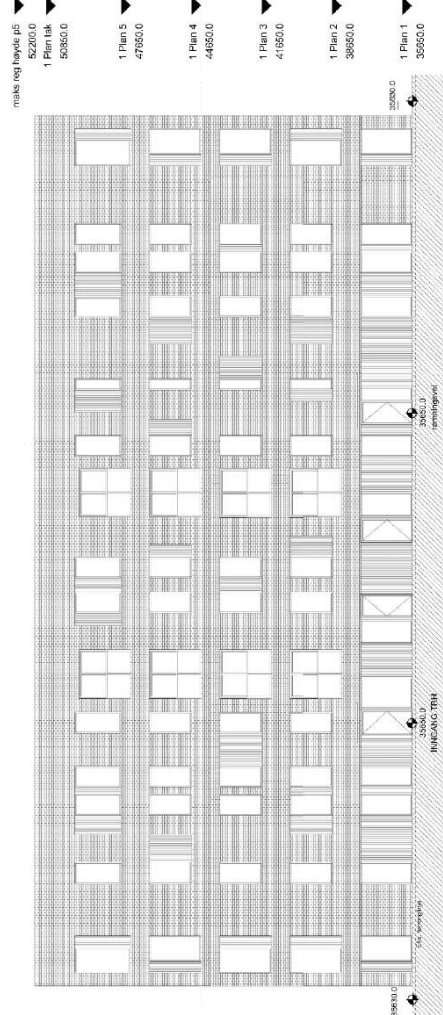
HUS B FASADE MOT  
2 SYDVEST  
1:100



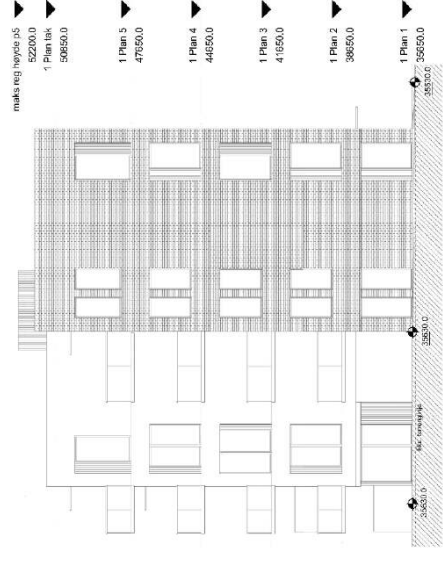
3) HUS C FASADE MOT NORDVEST 1:100



1) HUS C FASADE MOT NORDØST 1:100



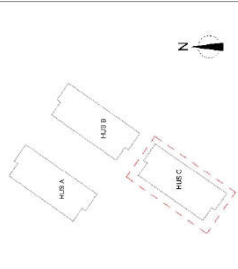
4) HUS C FASADE MOT SYDØST 1:100



2) HUS C FASADE MOT SYDVEST 1:100

REV/ DATO BEREKNELSE SKEN/ INTR REV  
 TITTEL A15 C 00-01

PROSJEKTANSVARLIG  
 LADE ALLE 65  
 GAR: 112 BNR: 282  
 TOMTENSREGISTRID



BYGGESKISSE  
 Selvaag Bolig ASA

**ARCASA** arkitektur AS  
 ARCADENVEI 10B, 0651 LINDSEI  
 TLF: +47 22 77 70 00  
 WWW.ARCASA.NO  
 TEGNINGSTAVLE: RAMMESTAVLE  
 FORSKAL: A1  
 TEGNINGSTAVLE: HUS C FASADER

PROSJEKT: 2456  
 DATO: 2012/16  
 PLAN: HJ/BS  
 SÅL: As indicated  
 TITTEL: A15 C 00-01  
 REV:

FILENAMN: C:\EVT\Tegning\A15\B001\7\_HUS C



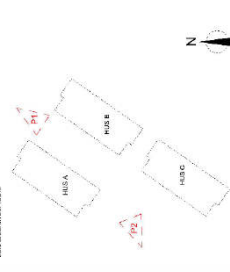


REV/ DATO BEREIVELSE SIGN/ INTR REV

TEGNAR **A13 P 00-01**

PROSJEKTNUMMER  
**LADE ALLE 65**

GR/ 1:2 BNR 282  
10MAJ2006/02/06



PROSJEKT  
**Selvaag Bolig ASA**

**ARCASA** arkitektur AS  
Arkitektfirma AS, Sjøveier 23, 0318 Oslo  
+47 22 77 70, [oslo.arkit.no](http://oslo.arkit.no), [www.arkit.no](http://www.arkit.no)

TEKNISSKISSE  
RAMMEBETINGAD

TEGNERBETITTEL  
**Perspektiver**

PROSJEKT  
2656

DATE  
18/12/16

TEGNER  
A1

PROSJEKT  
2656

DATE  
18/12/16

TEGNER  
A1





HUS B PLAN 1

1 HUS B- Plan 1  
1 : 100



HUS B PLAN 2

2 HUS B- Plan 2  
1 : 100

PROJEKTANT: ARCADIS  
 PROJEKT: LADE ALLE 65  
 DNR: 42 DNR: 22  
 LOKALISERING: OSLO  
 TITTEL: A11 B 00-01  
 REV: DATO: 201216  
 BESKRIVELSE: HUS B PLAN 1  
 DRS: KATR: 1



PROJEKT: Selvaag Bolig ASA

ARCASA arkitektur AS  
 ARCADIS NORWAY AS, Sjøveien 231, 0450 Oslo  
 147 27 71 70, DRACON@ARCASA.NO, WWW.ARCASA.NO  
 TEGNINGSTAD: RAMMESPANNAD  
 FORMAT: A1

TEGNINGSUTVALT: HUS B PLAN 1 OG 2

PROJEKT: 2496  
 DATO: 201216  
 TEGNINGSTAD: HUS B  
 BESKRIVELSE: As indicated  
 TITTEL: A11 B 00-01  
 DRS: KATR: 1



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ARCASA ARKITEKTER AS

Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Vår saksbehandler  
Monica Aas Farbu

Saksnummer  
BYGG-20/80554  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
17.02.2020

## Julianus Holms veg 28, 30 og 32, ferdigattest for oppføring av 3 leilighetsblokker med tilhørende infrastruktur og parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 412/232/0/0  
Ansvarlig søker: ARCASA ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: LADE ALLE 67-69 HOLDING AS

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Monica Aas Farbu  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: LADE ALLE 67-69 HOLDING AS

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:  
NO 989 091 565

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

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden om ferdigattest 27.01.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i følgende saker og vedtak:

- Sak 16/48761 rammetillatelse FBR RAM 1133/17 datert 09.04.2017
- BYGG-17/82033- 5 igangsettingstillatelse del 1, datert 16.01.2018
- BYGG-17/82033- 9 igangsettingstillatelse del 2 og 3, datert 23.02.2018
- BYGG-17/82033-37 endring av rammetillatelse, datert 23.12.2019

Det er gitt midlertidig brukstillatelser for tiltaket i BYGG-17/82033-25 datert 08.05.2019 og i BYGG-17/82033-29 datert 01.08.2019.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

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

### Klagefrist

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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



## Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

09.11.2020

Vår ref:

2020/8849

Deres dato:

06.08.2020

Deres ref:

BYGG-20/88038

Trondheim kommune  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Victoria Sakshaug Wheeler, 74 16 81 39

### Klage på vedtak om ferdigattest for tre leilighetsblokker Julianus Holms veg 28-32, eiendom 412/232 i Trondheim kommune - Vedtaket stadfestes

*Fylkesmannen har behandlet klage over vedtak av kommunen om ferdigattest for tre leilighetsblokker med tilhørende infrastruktur. Sameiet i to av blokkene klagde på vedtaket, og påpekte at diverse dokumentasjon manglet, i tillegg til mangler ved brannrør, fukt og vannskader. Det var krevd utbedring før tilbakeholdt beløp skulle frigis, og det ble anført at ferdigattest ikke kunne utstedes. Fylkesmannen har vurdert saken og ikke funnet at det foreligger mangler som gjør at vilkårene for å få utstedt ferdigattest ikke er oppfylte, jf. pbl. § 21-10. Fylkesmannen har kommet til at kommunens vedtak stadfestes.*

#### Sakens bakgrunn

Byggesakskontoret har utstedt ferdigattest for tre leilighetsblokker med tilhørende infrastruktur og parkeringskjeller i Julianus Holms veg 28, 30 og 32 i vedtak av 17.02.2020, ref. BYGG-20/80554. Tiltaket er i tråd med reguleringsplan R20120006 Lade allé 65.

Tiltakshaver er Lade Alle 67-69 Holding AS og ansvarlig søker er Arcasa Arkitekter AS. Vedtaket ble fattet den 17.02.2020. Klagen er fremsatt av Sameiet La65. Sameiet La65 er ansvarlig for drift av blokk B og C, Julianus Holms veg 30 og 32.

Klagen ble i vedtak 04.08.2020, ref. BYGG-20/88038, ikke tatt til følge. Klagen ble oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse den 06.08.2020.

#### Klagen

Kommunens oppsummering av klagen hitsettes:

*«Klagen fra Sameiet La65 datert 6.3.2020 er fremsatt til rett tid av klageberettiget person i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30. I klagen vises det til korrespondanse mellom sameiet og Selvaag Eiendomsoppgjør AS. Det fremgår her at sameiet ikke ønsker å frigi tilbakeholdte midler grunnet forhold som blant annet omfatter fuktproblemer og problemer med vannlekkasjer i parkeringskjeller og kjellergang samt at atkomsten til to av blokkene ikke er i henhold til prospekt. Det vises også til manglende dokumentasjon og sameiet ønsker å få tilsendt sakspapirer som ligger til grunn for vedtaket om ferdigattest.»*

Det vises ellers til klagen slik den er innsendt.

E-postadresse:  
[fmlpost@fylkesmannen.no](mailto:fmlpost@fylkesmannen.no)  
Sikker melding:  
[www.fylkesmannen.no/melding](http://www.fylkesmannen.no/melding)

Postadresse:  
Postboks 2600  
7734 Steinkjer

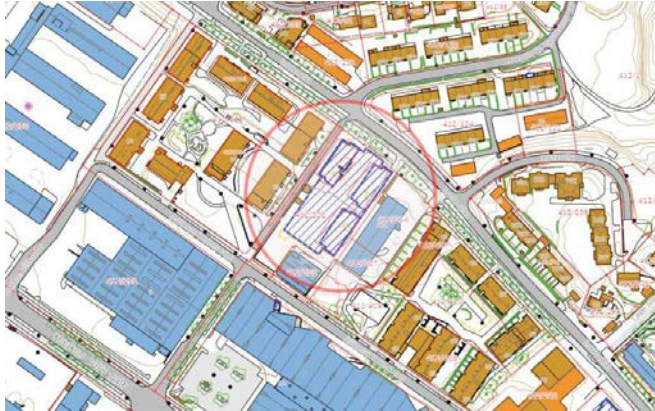
Besøksadresse:  
Strandveien 38, Steinkjer  
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00  
[www.fylkesmannen.no/tl](http://www.fylkesmannen.no/tl)  
Org.nr. 974 764 350



Det er også oversendt ytterligere informasjon til klagen via advokat Vollset ved Bjerkan Stav på epost til Fylkesmannen den 15.10.2020. Fylkesmannen har vurdert innholdet i oversendelsen, og fant grunn til å sende den til uttalelse hos ansvarlig søker og kommunen i forbindelse med denne klagesaksbehandlingen.

Bilde av tiltaket hitsettes:



## Fylkesmannens syn på saken

### Fylkesmannens myndighet som klageinstans

Fylkesmannen er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Fylkesmannens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

### Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klageren er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

### Regler vedtaket bygger på

#### Generelt om vedtak i byggesaker

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

#### Lovregler vedtaket bygger på

De lovreglene som særlig aktualiseres i vedtaket hitsettes:

«21-10. Sluttkontroll og ferdigattest



*Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.*

*Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.*

*Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.*

*For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.*

*Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.*

*Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillelsen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.»*

Det henvises i klageskriv av 15.10.2020 til SAK 10 § 8-2:

«

#### *«§ 21-6. Privatrettslige forhold*

*bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»*

### **Vurdering av saken**

Reglene om ferdigattest finnes i plan- og bygningsloven § 21-10.

I bestemmelsens første ledd fremgår følgende:

*«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.»*

Det overordnede spørsmålet i saken er om vedtaket om ferdigattest er gyldig. Det første spørsmålet blir om noen av de anførte manglene medfører at «*nødvendig sluttokumentasjon (...) fra tiltakshaver eller ansvarlig søker*» ikke kan anses å foreligge, jf. pbl. § 21-10.



Klagepunktene hitsettes for ordens skyld:

«1. Sameiet LA65 har ansvar kun for blokk B og C (Julianus Holms veg 30 og 32). Ferdigattest for blokk A (JHv 28) må sendes til Sameiet Lade Idyll. Ferdigattest for garasje må sendes Garasjesameiet LA65. Ferdigattest for utearealet må sendes Fellessameiet LA65.

2. Vi har ikke mottatt noen form for teknisk informasjon, tegninger osv om de tre blokkene.

3. Vi har ikke mottatt tomteinformasjon, statutter osv.

4. Adkomst til JHv 30 og 32 fra Lade Alle er ikke ihht prospekt.

5. Problemer med for mye fukt i parkeringskjeller og problem med vannlekkasjer i parkeringskjeller og i kjellergang.

6. Nabokrangel angående tilkomst til JHv 30 og 32 med Strindheim Bil overføres til Sameiet LA65.

Vi ønsker også å få tilsendt sakspapirene det er referert til i brevet fra Trondheim Kommune.»

For Sameiet LA65

Finn Sandvik, Leder»

Ettersendt oppsummering hitsettes:

Da Trondheim kommune behandlet og godkjente søknad om ferdigattest fra byggherre, Selvaag Bolig ASA (heretter Selvaag), gjenstod fremdeles oppfyllelse av vesentlige brannkrav:

- Flere brannrør hadde avvik
  - o Fremdeles avvik
- Det var ikke etablert nødvendig adkomst for utrykningskjøretøy til bygningene
  - o Dette er nylig utbedret
- FDV, inkl. branntegninger mv.
  - o Fremdeles mangelfull

Kommunen har til dette uttalt:

«Når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling skal kommunen utstede ferdigattest. Dokumentasjonen i søknaden om ferdigattest er vedlagt som vedlegg 3-7.

Det foreligger erklæring på at tiltaket er oppført i samsvar med tillatelsen. Det var derfor riktig av byggesakskontoret å utstede ferdigattest, jf. § 21-10 første ledd.

Kommunedirektøren anser at forholdene som er tatt opp i klagen i sin helhet er av privatrettslig karakter. Ifølge plan- og bygningsloven § 21-6 skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader med mindre annet følger av loven. Dette er forhold partene må løse seg imellom, og som ikke får betydning for utstedelse av ferdigattest.

I klagen har Sameiet La65 bedt om å få tilsendt linker som omhandler sakene det er referert til i vedtaket. Dette er oversendt i forbindelse med klagebehandlingen.»

Til de ettersendte punktene har kommunen gitt en kort uttalelse per e-post den 03.11.2020:

«Byggesakskontoret har lagt til grunn at det foreligger erklæring på at tiltaket er oppført i samsvar med tillatelsen, og har derfor utstedt ferdigattest. Vi tar til etterretning at det skal ha vært mindre mangler med brannrør som nå skal være rettet. Byggesakskontoret har valgt å ikke gjennomføre tilsyn i saken.»

Fylkesmannen gjennomgår i det videre de punktene som er anført i klage og ettersendelse.

Punkt 1 oppfattes som ren praktisk informasjon om ansvarsforhold og riktig adressat for de ulike tillatelsene. Anførselen kan ikke føre frem.



Punkt 2 og 3 gjelder informasjon som klager ønsker å motta fra ansvarlig søker om det overdratte tiltaket. Denne dokumentasjonen er ikke sammenfallende med dokumentasjonskrav som stilles til tiltakshaver eller ansvarlig søker for å få ferdigattest, jf. § 21-10. At informasjon om tiltaket ikke er oversendt klager, kan følgelig ikke få betydning for utstedelse av ferdigattest. Anførselen fører ikke frem. Det er i ettersendt klage anført at FDV er «mangelfull». Anførselen er senere i oversendelsen spesifisert slik:

Etter LA65 sin vurdering er det imidlertid fremdeles mangler ved noen av branndørene, samt at komplett FDV med komplett brannkonsept ikke er mottatt. LA65 har engasjert takstmann for gjennomgang av gjenstående arbeider ved bygningene.

Fylkesmannen viser til SAK 8-2 om at dokumentasjonen ikke skal «sendes kommunen og kommunen har ingen plikt til å kontrollere denne. Men kommunen kan kreve denne framlagt ved tilsyn.»

Det følger av søknaden om ferdigattest og gjennomføringsplanen at alle ansvarlige foretak har produsert dokumentasjon for sine områder.

Det følger av pbl. § 21-4 at «Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav». Ved å undersøke innsendt gjennomføringsplan og søknad, har kommunen i saken følgelig gjennomført riktig saksbehandling. Anførselen om at mangler i FDV-dokumentasjon må medføre at ferdigattest er ugyldig, fører ikke frem.

Punkt 4 er, ifølge ettersendt klage, løst opp i.

I punkt 5 er det anført fukt og vannskader, og det er i ettersendelse anført mangler ved branndører. Kommunen kan likevel utstede ferdigattest om det foreligger «bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov», jf. pbl. § 21-10 (1).

Fukt og vannskader er etter Fylkesmannens vurdering klart ikke å anse som «overtredelser av krav» i medhold av plan- og bygningsloven, men eventuelt mangler etter den privatrettslige avtalen. Manglene kan ikke få betydning for utstedelse av ferdigattest.

Manglene ved branndører er beskrevet slik:

LA65 mener at samtlige forhold ved brannkonseptet må være tilstrekkelig avklart og utbedret før ferdigattest kan utstedes. Forholdene er ikke av bagatellmessig art og kan potensielt få alvorlige følger. Det er derfor ikke anledning til å utstede ferdigattest slik situasjonen er pr i dag, jf. pbl. § 21-10.

Fylkesmannen er enig i at branntekniske mangler vanskelig anses som bagatellmessige. I redegjørelsen i epost i saken fremgår det imidlertid at det er betydelig uenighet om hva som er faktiske mangler:



---

Fra: reklamasjoner@selvaagbolig.no  
Sent: 19.08.2020 08:43  
Til: sameietla65@styrommet.net  
Emne: (Refnr:25666) Branndører- Sameiet LA65

Hei,

Viser til deres henvendelse branndører. Vi har mottatt følgende tilbakemelding fra entreprenør:

Alle ståldører er blitt justert og funnet i orden av Firesafe som er leverandør på disse dørene. Håndtak, lås og beslag vil bli justert av Abra Beslag i løpet av de neste 2 ukene.

**- 4 dører mangler helt dør-åpner/lukker. Hvorfor disse dørene ikke skal ha dør-åpner/lukker er ikke lett å skjønne. Se punktene 46,53,54 og 60.**

Disse 4 dørene er montert etter beslagstegning og prosjektert etter branntegningene. Det er ikke prosjektert åpne/ lukke funksjon på disse dørene.

**- 2 dører har døråpnere som er montert slik at man ikke har behov for nøkler for å komme seg gjennom døren. Se punktene 48 og 55.**

Disse 2 dørene vil bli fikset av Abra Beslag som vil fjerne funksjonen til knappene slik at dørene ikke kan åpnes ved å trykke på knappene over dørene.

**- 2 dører har stygge slitasjemerker pga heng i dørene. Må byttes. Se punktene 23 og 26.**

Disse 2 dørene vil bli befart denne uke sammen med dørleverandør. Svar vil komme etter befaring.

**- 4 dører har defekte døråpnere som stort sett står og blinker rødt. Se punktene 13, 35, 62 og 69.**

Disse dørene skal være ivaretatt og funnet i orden.

Den eneste mangelen det er enighet om, er de to dørene hvor man *ikke* har behov for nøkler for å komme seg gjennom dørene. Det er oppnådd enighet om retting av denne mangelen. Også uten enighet på tidspunktet for kommunens vedtak er dette en mangel som neppe gjør at tiltaket strider mot plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser.

Mangelen må anses som et avvik mellom avtalt produkt og levert produkt, all den tid ansvarlig utførende har krysset av for ferdigstilling av sine ansvarsområder i gjennomføringsplan. Det er gjort i denne saken.

Fylkesmannen mener det er på det rene at de øvrige påpekte mangler enten består i uenighet mellom kjøper og tiltakshaver om hva som er prosjektert, uenighet om hva som fungerer som prosjektert, eller er så lite i omfang at det ikke er egnet til å påvirke brannsikkerheten slik at ferdigattest ikke skal utstedes.

Dette bekreftes videre gjennom ansvarlig søkers redegjørelse for feilene, innkommet hos Fylkesmannen den 03.11.2020. Etter denne, kommunens tilbakemelding, og sakens dokumentasjon for øvrig, anses det som klart at de manglene som heftet ved tiltaket på tidspunktet for vedtaket ikke var av en slik karakter at vilkårene for å utstede ferdigattest ikke var oppfylt, jf. § 21-10.

Fylkesmannen viser til kommunal- og moderniseringsdepartementets tolkningsuttalelse i sak med ref. 16/3856-2, dato 27.09.2016, med noe overføringsverdi (vår uthevning):

*«Plikten til å overlevere dokumentasjon og en tvist med en oppdragsgiver er to separate saker. En tvist om forhold ved et arbeidsoppdrag er et privatrettslig forhold som ikke reguleres av plan- og bygningsloven med forskrifter. Vi har tidligere gitt følgende uttalelse i sak 16/2402:*

*"Privatrettslige konflikter mellom partene reguleres ikke av plan- og bygningslovgivningen. Ansvarlige foretak har gjennom erklæring om ansvarsrett forpliktet seg til å utarbeide samsvarserklæringer og/eller*



*kontrollerklæringer som skal leveres ansvarlig søker når arbeidet er ferdig. Dersom ansvarlige foretak ikke utarbeider og leverer samsvarserklæring og/eller kontrollerklæring etter at arbeidet er utført, kan ansvarlig søker ikke slutføre gjennomføringsplanen som grunnlag for ferdigattest. Dette medfører at kommunen deretter ikke kan utstede brukstillatelse eller ferdigattest.*

*Det er etter hva departementet forstår ikke uvanlig at det kan oppstå uoverensstemmelser i forbindelse med oppgjør mv., eller at foretak trekker tilbake sin ansvarsrett i saken. **Konflikter i form av manglende oppgjør med eventuell påfølgende manglende utstedelse av samsvarserklæring eller kontrollerklæring som følge av dette, må søkes løst gjennom bestemmelser i kontrakt/avtale, ved forhandlinger, eller om nødvendig ved hjelp av domstolene. Privatrettslige forhold ligger utenfor loven, og er bygningsmyndighetene uvedkommende.**»*

Fylkesmannen er enig i Trondheim kommune i vurderingen av at alle de anførte manglene/uenighetene er å anse som «privatrettslige forhold» som bygningsmyndigheten ikke skal vurdere, jf. pbl. § 21-6.

Kravene etter § 21-10 er følgelig oppfylte, og ferdigattest skal utstedes, jf. § 21-10. Kommunens vedtak er gyldig, og Fylkesmannen har ikke bemerkninger til den øvrige saksbehandlingen.

### Konklusjon

Fylkesmannen har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Fylkesmannen fatter følgende

#### **vedtak:**

Trondheim kommunes vedtak av 17.02.2020, ref. BYGG-20/80554 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Ingrid Gjelten (e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Victoria Sakshaug Wheeler  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Kopi til:

LADE ALLE 67-69 HOLDING AS

Bjerkan Stav Advokatfirma

ARCASA ARKITEKTER AS

Pb 8809, Nedre elvehavn

Sagv 23 C III


7481

0459

TRONDHEIM

OSLO




**Melding til tinglysing**

 Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

 Løpenummer for forretning: 602505192  
 Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**

 Organisasjonsnr 989091646  
 Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET

Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

**Rekvirent(er) av forretning**

 Fødselsdato/Orgnr 996346986  
 Navn LADE ALLE 67 69 HOLDING AS  
 Bruksenhet

Adresse Postboks 13, 0311 OSLO

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

 Knr 5001  
 Gnr 412  
 Bnr 431

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
5001	412	431	0	1	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	2	59 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	3	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	4	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	5	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	6	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	7	33 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	8	34 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	9	71 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	10	59 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	11	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	12	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	13	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	14	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	15	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	16	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	17	71 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	18	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	19	61 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei


 Doknr: 333450 Tinglyst: 20.03.2019  
 STATENS KARTVERK

 Rett utskrift/kopi bekreftefjes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 18/3-19


18.03.2019 10.29

Side 1 av 3

### Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
5001	412	431	0	20	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	21	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	22	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	23	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	24	71 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	25	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	26	61 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	27	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	28	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	29	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	30	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	31	34 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	32	33 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	33	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	34	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	35	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	36	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	37	59 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	38	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	39	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	40	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	41	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	42	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	43	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	44	37 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	45	59 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	46	71 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	47	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	48	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	49	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	50	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	51	61 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	52	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett utskrift/kopi bekræftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 18/3-19


**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	412	431	0	53	71 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	54	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	55	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	56	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	57	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	58	61 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	59	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	60	71 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	61	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	62	38 / 3759	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	412	431	0	63	67 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	64	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	65	61 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	66	73 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	412	431	0	67	71 / 3759	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

 Rett utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 18/3-19

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Lade Alle 67 69 Holding AS	996 346 986	wm@selvaagbolig.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 13	0311	Oslo	95737821

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	412	431	

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

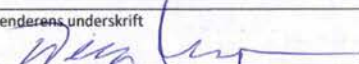
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
996 346 986	Lade Alle 67 69 Holding AS	1/1


 Dokid: 18400485 (18/32243-1)  
 Søknadsskjema

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.  
 Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Formål	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du tellerne til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
1	B	67	B	13	B	73	B	25	B	73	B	37	B	59	B	49	B	67	B
2	B	59	B	14	B	67	B	26	B	61	B	38	B	67	B	50	B	73	B
3	B	37	B	15	B	38		27	B	73	B	39	B	38		51	B	61	B
4	B	37	B	16	B	38		28	B	67	B	40	B	38		52	B	73	B
5	B	73	B	17	B	71	B	29	B	38		41	B	67	B	53	B	71	B
6	B	67	B	18	B	73	B	30	B	38		42	B	73	B	54	B	38	
7	B	33	B	19	B	61	B	31	B	34	B	43	B	37	B	55	B	38	
8	B	34	B	20	B	73	B	32	B	33	B	44	B	37	B	56	B	67	B
9	B	71	B	21	B	67	B	33	B	67	B	45	B	59	B	57	B	73	B
10	B	59	B	22	B	38		34	B	73	B	46	B	71	B	58	B	61	B
11	B	37	B	23	B	38		35	B	37	B	47	B	38		59	B	73	B
12	B	37	B	24	B	71	B	36	B	37	B	48	B	38		60	B	71	B
Sum tellere:				3338				Nevner =				3759							

Dato	Innsenderens underskrift
13.09.2018	

<b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b>
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

<b>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b>
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
<b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b>

<b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b>
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 13.09.2018	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Trondheim 13.09.2018</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Lade Alle 67 69 AS v/ Willy Meyer iht. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

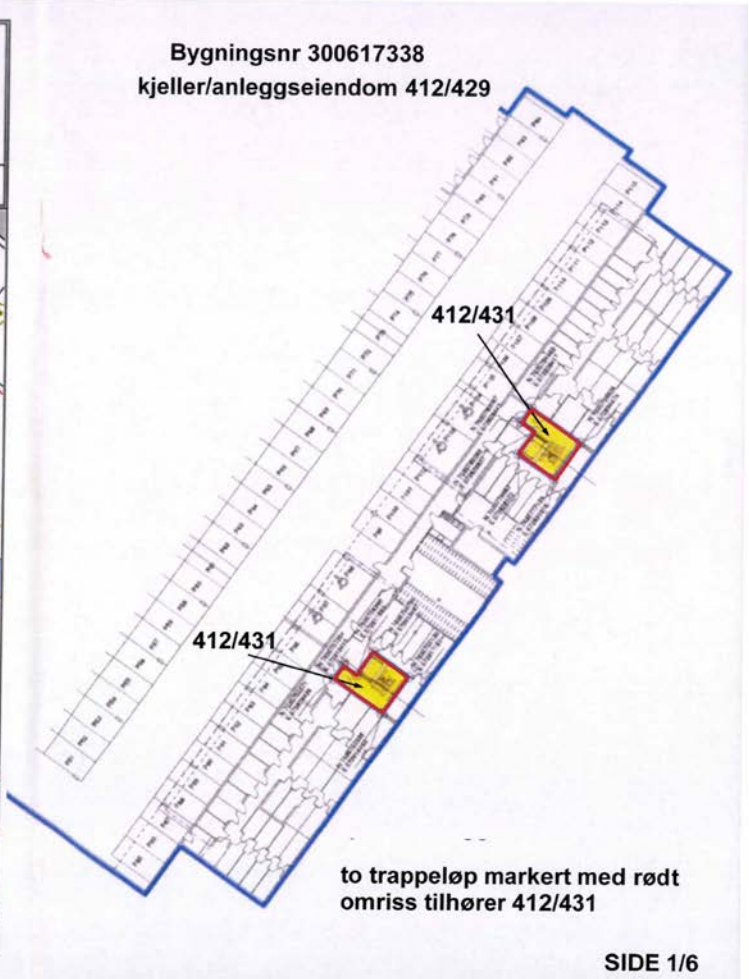
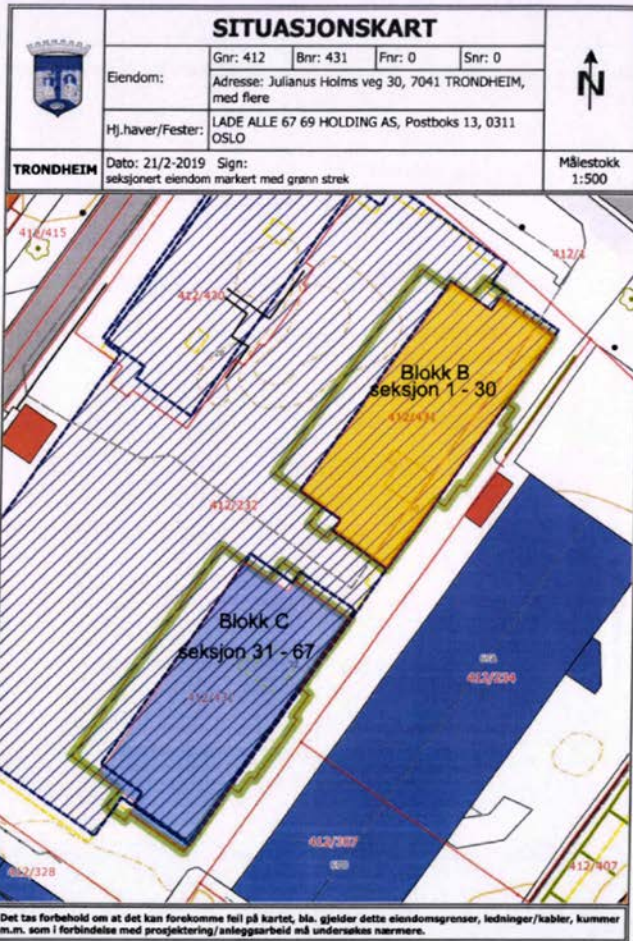
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 412	Bruksnr. 431	Festenr.
Dato 21/2-19	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646		

Dato 13.09.2018	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
--------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	38		94				118				142				167			
62	B	38		95				119				143				168			
63	B	67	B	96				120				144				169			
64	B	73	B	97				121				145				170			
65	B	61	B	98				122				146				171			
66	B	73	B	99				123				147				172			
67	B	71	B	100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:		3759		Nevner =		3759													

Dato 13.09.2018	Innsenderens underskrift 
--------------------	---



Bygningsnr 300617361  
 Julianus Holms veg 32



SNR = seksjonsnummer  
 Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering  
 Gnr: 412 Bnr: 431 i Trondheim kommune  
 Saksnr.: 2018/32243  
 Dato: 15.10.2018 Side 4 / 6



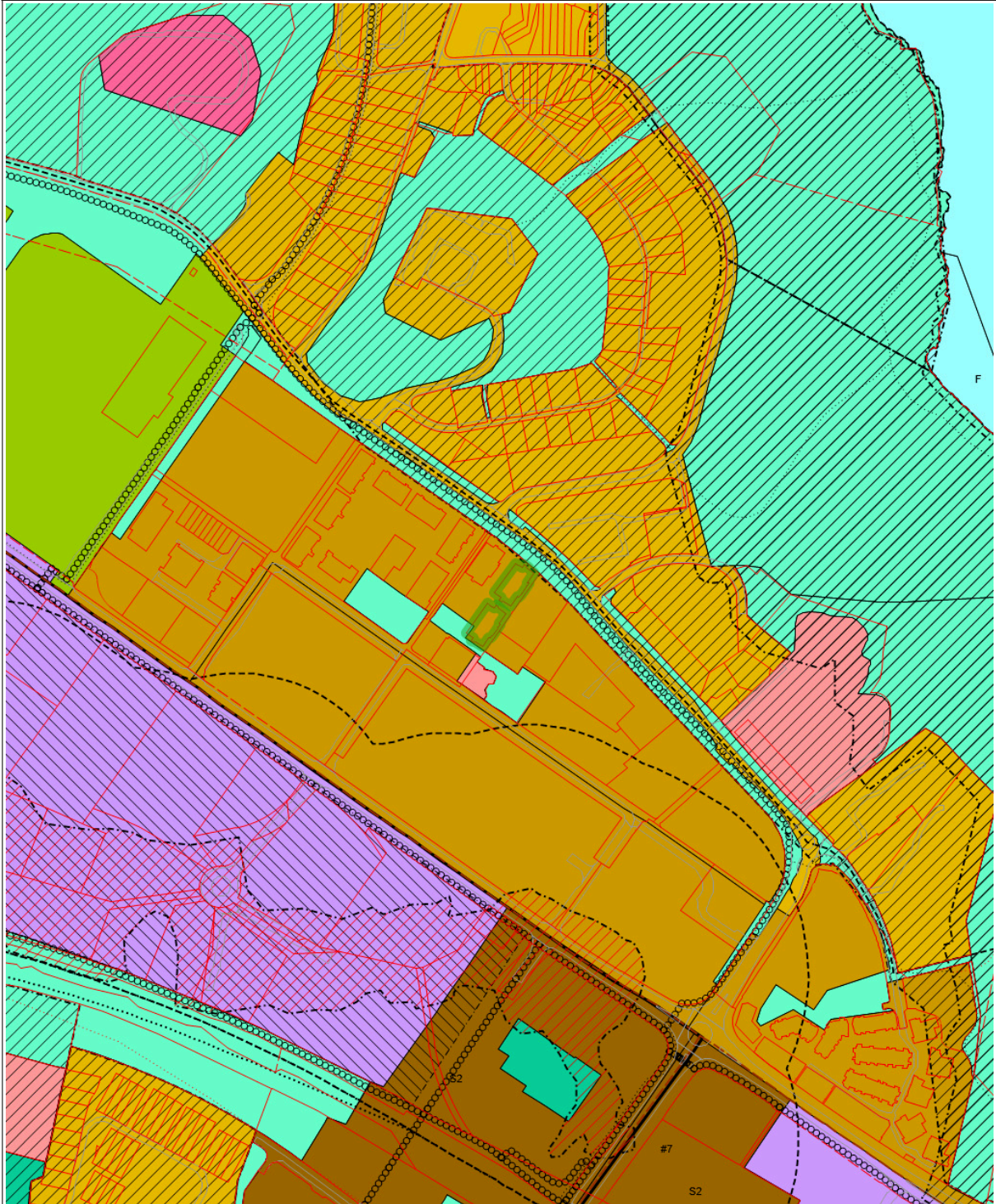
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Julianus Holms veg 32 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000







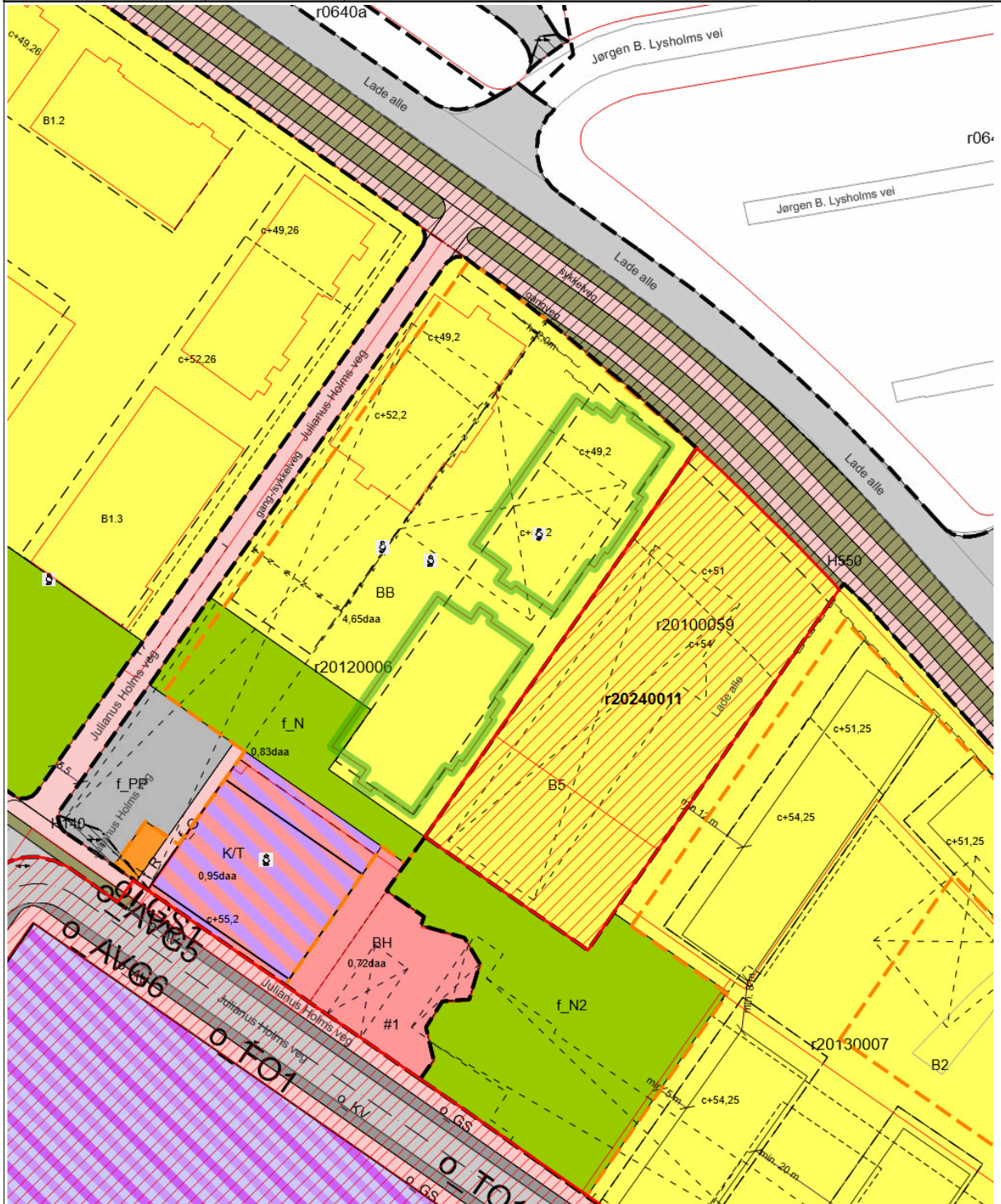
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Julianus Holms veg 32 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





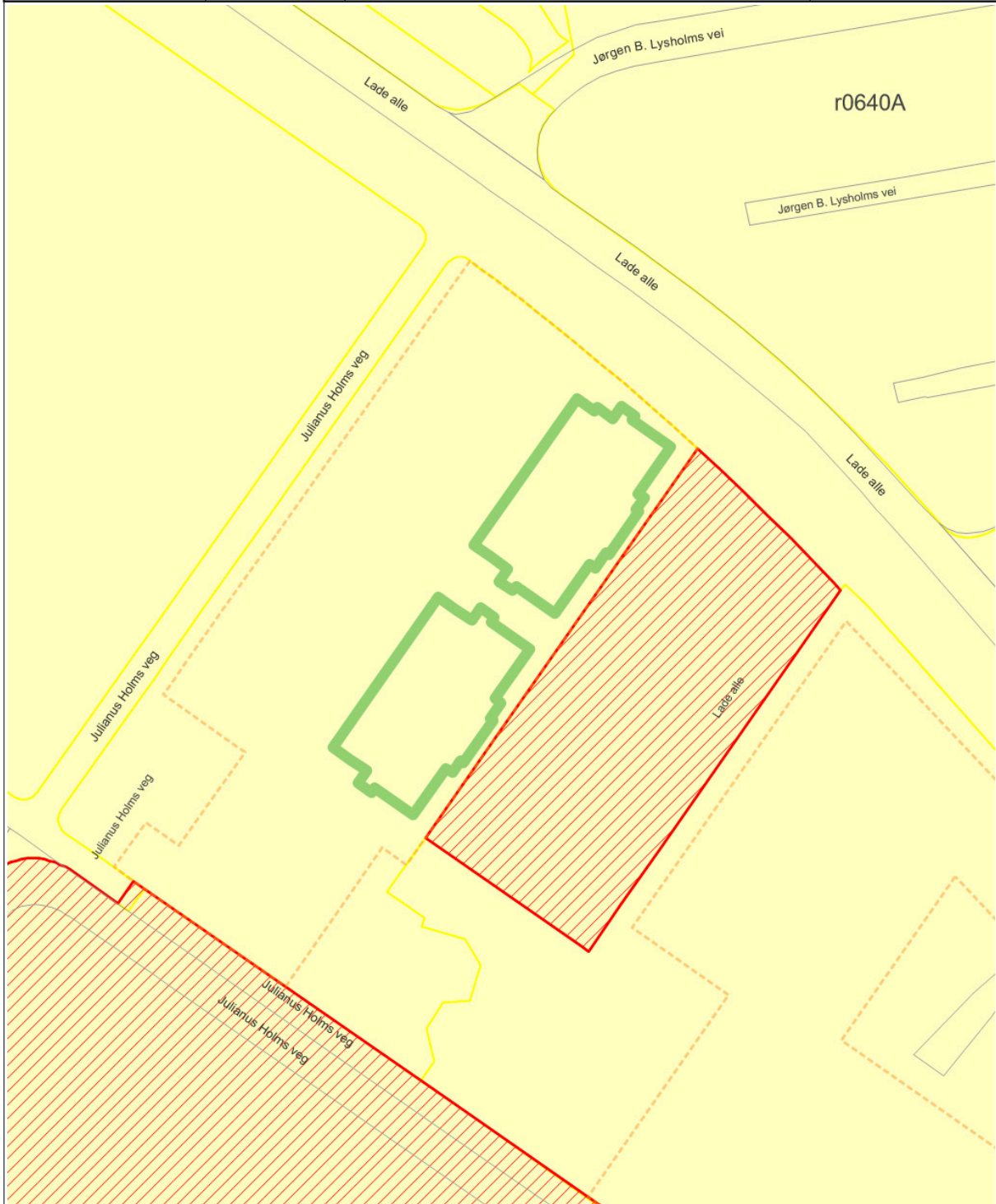
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 46
Adresse:	Julianus Holms veg 32 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20120006

Arkivsak:11/55456

## Lade Allé 65, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.2.2014

Dato for godkjenning av bystyret : 27.3.2014

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på grunnen og under grunnen merket Solem Arkitektur AS, datert 30.08.2012, sist endret 13.12.2013.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kontor/tjenesteyting (1831)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål med samferdselsanlegg (parkeringsanlegg/kontor/tjenesteyting) (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gangveg (2016)
- Parkeringsplasser (2082)
- Parkeringshus/ -anlegg (2083)

Hensynssone

- Frisiktsone (140)

Bestemmelsesområde

- Fordrøyning #1

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – FELLES BESTEMMELSER

#### 3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Fasadene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monoton.

Bygningsvolumer skal plasseres i retning nordøst / sørvest mot Lade Allé. Det skal være åpninger mellom de nye bygningene mot Lade allé, slik at fotgjengere og syklistene har visuell kontakt med uterommene i ny bebyggelse.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Svalganger, heis og trappehus skal utføres som en integrert del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Svalgangslengden skal aldri overskride 60 % av bygningskroppens lengde. For planområdet sett samlet, skal svalgangene utgjøre mindre enn halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig på samme etasje. Det skal etableres møteplasser på svalgangene.

### **3.2 Bebyggelsens plassering på tomte**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

### **3.3 Bebyggelsens høyde**

Bebyggelsens gesimshøyder og / eller mønehøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims og et areal på maksimalt 10 % av takflaten. Innenfor området med maksimum byggehøyde kote 49,2 tillates det transparent kantsikring i forbindelse med takterrasser.

### **3.4 Støy**

Støyforholdene for støyømfintlig bruksformål innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal tilfredsstillende krav satt i T-1442/2012 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og uteareal på tak, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Minst et soverom i hver boenhet skal ha åpningsvindu mot stille side. Støyskjermende tiltak skal etableres i samsvar med vedlagte støyutredning utarbeidet av Asplan Viak datert 15.7.2013, eller med tilsvarende løsninger.

Ved støyskjerming skal det benyttes materiale med transparente felt og gjennomsyn fra barnehagens uteområde i barnehøyde. Skjermen ved barnehagen skal være maksimalt 1 meter høy målt fra bakken.

Støyskjerm mellom lamellbyggene mot Lade allé tillates oppført dersom dette er nødvendig for å tilfredsstillende krav fastsatt i første avsnitt. Støyskjerm skal være 2 meter høy målt fra bakken og trekkes minimum 40 cm inn fra gavlvegg og må ha transparente felt for å sikre utsyn og innsyn mot Lade allé.

Plassering av støyskjerm kan ha mindre avvik fra regulert linje for støyskjerm vist i plankartet av hensyn til estetiske kvaliteter.

### **3.5 Atkomst**

Adkomst for bil skal anlegges fra lokalgata, som vist på plankartet. Adkomsten skal utformes slik at den ivaretar trafiksikkerheten for gående. Utrykningskjøretøy skal ha adkomst via gangveg f\_G og nærmiljøanlegget f\_N til boligarealet.

### **3.6 Fotodokumentasjon**

Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

### **3.7 Skilt**

Trondheim kommunes retningslinjer for skilt og reklame skal følges. Ved søknad om tiltak skal det leveres skiltplan.

### 3.8 Utomhusplan

Minimumskrav til samlet uterom er 50m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet.

Sammen med søknad om tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde del i målestokk 1:200 eller 1:500. Planen skal vise fremtidig terreng, gangveger, atkomst, parkering, detaljert utforming av sykkelparkering, avfallshåndtering, støyskjerming, belysning, forstøtningsmurer, overdekning, beplantning, lekeområder og sammenheng i arealdisponering i barnehagens uteareal og nærmiljøanlegget. Støyskjermer skal utformes med porter som muliggjør adkomst fra lokalgate.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Området vist som BB på plankartet skal benyttes til boligbebyggelse.

Grad av utnytting skal ikke overstige 6850 m<sup>2</sup> BRA og ikke være mindre enn 4400 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres minimum 46 boenheter. Området skal ha en variert boligsammensetning. Ettroms leiligheter tillates ikke. Toroms leiligheter skal utgjøre minst 10 % og maks 40 % av samlet antall boenheter. Fireroms leiligheter eller større skal utgjøre minst 20 % av samlet antall boenheter.

Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Som arealer under terreng regnes arealer der himling i gjennomsnitt ligger på eller under kotehøyde +36.

Ved beregning av BRA gjelder følgende:

- Overbygd areal som er åpent i minst 5 meters høyde medregnes ikke.
- Svalganger eller åpent overbygd areal med høyde lavere enn 5 meter beregnes på samme måte som balkonger.
- Nærmiljøanlegg på gnr. 412, bnr. 233 kan inkluderes i beregningsgrunnlaget for boligens felles uteoppholdsareal.

Ensidig belyste boligenheter mot nord og øst tillates ikke.

### 4.2 Barnehage

Området vist som BH på plankartet skal benyttes til uteareal for barnehage som etableres i felt KT. Utearealet skal følge kommunens veileder for barnehager, også med hensyn til kvalitet og uteareal per barn. Arealet skal gjerdes inn.

Adkomst, materialbruk og beplantning innen området skal vises i utomhusplan. Området skal ha universell tilgjengelighet fra barnehagens bygningsmasse, parkeringsplassene innenfor f\_PP og fra tilgrensende gang- og sykkelveg.

Innenfor området kan det settes opp frittliggende boder med BYA mindre enn 30 m<sup>2</sup> til sammen og med maksimal mønehøyde på 3,0 meter.

Innenfor området kan det føres opp tilbygg til eksisterende bygg i området KT, med inntil 6,0 meter byggehøyde og med inntil 100 m<sup>2</sup> BYA.

### 4.3 Nærmiljøanlegg

Området f\_N skal benyttes til nærmiljøanlegg. Nærmiljøanlegget skal være felles for boligbebyggelsen innen planområdet vist i områdeplan Lade allé 59 -73, planident r20100059.

Det skal særlig tilrettelegges for aktiviteter for eldre barn og ungdom. Det tillates ikke etablert anlegg eller utstyr som medfører støy på omkringliggende bolig- og barnehagearealer, jmfør § 3.4.

Utforming av nærmiljøanlegget skal vises i utomhusplanen. Utforming av nærmiljøanlegget med dekker, belysning med mer må gjøres i samarbeid med tilgrensende nærmiljøanlegg. Barnas representant skal høres ved detaljprosjektering av nærmiljøanlegget.

Nærmiljøanlegget skal ha gangadkomst fra gang- og sykkelveg nordvest for planområdet, og gi gangforbindelse til nærmiljøanlegget på gnr. 412 bnr. 235 vist i detaljplan for Lade allé 67b, 67c og 69, planident r20130007.

Gangadkomst fra gang- og sykkelveg til barnehagen, kontor- og boligområdet kan skje via nærmiljøanlegget.

#### **4.4 Renovasjonsanlegg**

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør.

Innenfor område vist som f\_R skal det etableres felles midlertidig avfallshandtering for områdene BB og KT, basert på nedgravde, bunntømte containere. Etter at sentralt avfallssuganlegg er etablert skal område f\_R være felles returpunkt/miljøstasjon for eiendommene vist i områdeplan Lade allé 59 -73, planident r20100059.

#### **4.5 Kontor / tjenesteyting**

Innenfor område KT skal det etableres kontor og tjenesteytende virksomhet som f.eks. barnehage, legekantor, opplæring og administrasjon.

Det tillates etablert barnehage i første og andre etasje. Barnehagen skal ha minimum 650 m<sup>2</sup> BRA med god tilgjengelighet til tilgrensende uteareal. Inntil behov for barnehage utløses, kan første og andre etasjen i K/T brukes i henhold til øvrig formål.

Grad av utnytting skal ikke overstige 4300 m<sup>2</sup> BRA. Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

#### **4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med samferdselsanlegg (parkeringsanlegg / kontor / tjenesteyting). Arealformål under grunnen.**

Areal under terreng kan kun brukes til parkering, boder, tekniske rom / heisanlegg og avfallsrom.

Området K/T/P skal sikres tilgang fra områdene f\_P og f\_PP. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan tilgjengeligheten ivaretas.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Gangveg**

Området f\_G skal benyttes som felles gangadkomst til området avsatt til bebyggelse og anlegg.

#### **5.2 Parkering**

Minimum 90 % av biloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg under terreng.

Minimum 5 % av plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for funksjonshemmede.

### **5.3 Parkeringsplasser f\_PP**

Området f\_PP skal benyttes til adkomst til området avsatt til bebyggelse og anlegg, parkering på terrengnivå og nedkjøring til parkeringskjeller.

Minimum 4 parkeringsplasser for bil, derav én tilpasset bevegelsehemmede, skal avsettes til henting og bringing til barnehagen.

Tilrettelegging av parkeringsplasser, gjerde eller annen innretning inn mot gang- og sykkelveg nordvest for området f\_PP skal etableres minimum 1,0 meter fra formålsgrensen.

Tverrhelling på biloppstillingsplasser skal ikke være mer enn 1:25. Oppstillingsplass tilpasset bevegelsehemmede skal maksimalt ha tverrhelling 1:65.

### **5.4 Parkeringshus/ -anlegg. Arealformål under grunnen f\_P.**

Areal under terreng kan kun brukes til parkering, boder, tekniske rom / heisanlegg og avfallsrom.

Innenfor området f\_P skal det opparbeides parkering for bil og sykkel felles for boliger i området BB og kontorer i området K/T. Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil i parkeringskjeller.

Dekket over parkeringskjeller innenfor området avsatt til nærmiljøanlegg, f\_N, må dimensjoneres for maskiner i forbindelse med vedlikehold av nærmiljøanlegget og barnehagens uteareal og for brannbiler i forbindelse med utrykning.

For å sikre muligheten for etablering av variert vegetasjon må det være minimum 0,3 meter masseoverdekking på taket av parkeringskjeller. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **6.1 Frisikt**

Innenfor den viste frisiktsonen tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

## **§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER**

### **7.1 Fordrøyning #1**

Innen området avgrenset av bestemmelsesområde #1 på plankartet tillates etablert magasin for å fordrøye overvann lokalt.

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **8.1 Krav til anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

## **8.2 Geotekniske forhold**

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

## **8.3 Villkår ved forurenset grunn**

**Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.**

## **8.4 VA-plan**

Med søknad om byggetiltak skal det følge godkjent vann- og avløpsplan.

## **8.5 Skolekapasitet**

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

## **8.6 Trygg skoleveg**

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg til Lade skole.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

### **9.1 Boligbebyggelsens uteareal**

Uteoppholdsareal innen felt BB skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før tillatelse til bruk gis for boliger.

### **9.2 Nærmiljøanlegg**

Før det gis tillatelse til bruk for bebyggelse på område BB skal f\_N være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Minimum 800 m<sup>2</sup> av nærmiljøanlegget f\_N2 vist i områdeplan Lade allé 59 - 73, planident r20100059 og barnehagens uteoppholdsareal BH skal være ferdig opparbeidet før det gis tillatelse for bruk av barnehagen.

### **9.3 Barnehage**

Før utbygging av nye boliger kan igangsettes, skal det være avklart med kommunen om det er tilstrekkelig barnehagekapasitet. Dersom Trondheim kommune anser at det er behov for en barnehage i området kan det ikke gis ferdigattest for flere enn 400 boliger innenfor områdeplanen R2010 0059 før barnehagen i Lade allé 65 er etablert.

Barnehagens parkerings- og uteareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før tillatelse for bruk for barnehage kan gis. Barnehagen skal ha minst 4

parkeringsplasser ferdig opparbeidet og merket innen f\_PP. Adkomst fra parkeringsarealet, nærmiljøanlegget og lokalvegen skal være etablert før brukstillatelse for barnehagen gis.

#### 9.4 Samferdselsanlegg

Gangveg, sykkelveg og kjøreveg med tilhørende grøntareal og trerekke langs Lade allé som vist i områdeplanen R20100059, tilgrensende gang- og sykkelveger mellom Lade allé og lokalgaten, og lokalgaten med gangveg og grøntareal som vist i reguleringsplan r20100097, skal være ferdig opparbeidet i planområdets lengde før det gis ferdigattest for boligbebyggelse. Det skal etableres gatebelysning og trebeplantning langs gangveger og sykkelveger. Felles detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg med grøntareal for Lade allé og lokalgate skal godkjennes av Trondheim kommune før byggetillatelse.

Felles gangveg f\_G og parkering på terrengnivå f\_PP skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til bruk kan gis til boliger eller barnehage i planområdet.

Parkering i garasjeanlegg skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til bruk kan gis til boliger i planområdet.

#### 9.5 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder permanent eller midlertidig avfallsordning, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

Boligbebyggelse skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg når dette er etablert.

#### 9.6 Vann og avløp:

Spillvannsledning fra Haakon VII's gate til lokalvegen mellom gnr/bnr 412/251 og 412/252 skal være etablert før ferdigattest gis til ny bebyggelse.

Spillvannsledning langs gang- og sykkelveg vest for planområdet fra lokalvegen til Lade allé skal være etablert før ferdigattest gis til ny bebyggelse. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av kommunen.

#### 9.7 Støyskjerming

Avbøtende tiltak for støyskjerming skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

#### Vedlegg:

Støyutredning Lade allé 65 av Asplan Viak datert 15.7.2013

*Pita Ottervik*



## 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, varmpumper 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 tunerer/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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Julianus Holms veg 32  
7041 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre