

aktiv.

Ladebekken 46A, 7041 TRONDHEIM

**Ny og lekker 4-roms endeleilighet  
med god standard | Stor terrasse |  
2 bad/wc | Sentralt, men rolig og  
tilbaketrukket**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

**E-post** kirsti.olsen@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 145 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 935 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 813,-  
**Selger:** Hallstein Ranum

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 78/78 kvm  
**Tomtstr.:** 14260.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 414, bnr. 307  
Gnr. 414, bnr. 589  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1710240153

# Velkommen til Ladebekken 46 A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Ladebekken 46 A.

Flytt rett inn i en ny og stilren 4-roms selveierleilighet, med god standard og fin internbeliggenhet på enden i 1. etasje. Øvre Nyhavna er et sentralt og ettertraktet område i utvikling, nært både fjorden, sentrum og grønne lunger. Her bor man med buss, tog, butikker og treningssentre rett utenfor døra. Stuen har utgang til en overbygd terrasse på ca. 14 kvm, med flislagt dekke og ulike soner.

Verdt å merke seg:

- Bo rolig og tilbaketrukket
- Like ved skole for alle trinn
- Mye dagslys fra tre sider
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Alle hvitevarene er integrert
- Store vinduer og god takhøyde
- To bad/wc med gulvvarme
- Tre soverom, ett med bad
- Bod i kjeller
- Balansert ventilasjon

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	32
Egenerklæring .....	35
Arealrapport .....	40
Energiattest .....	43
Vedtekter .....	44
Budsjett .....	61
Byggetegning .....	64
Seksjoneringstegninger .....	65
Midlertidig brukstillatelse .....	69
Situasjonskart .....	73
Reguleringskart .....	74
Reguleringsplan .....	76
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> - Entré, bad/vaskerom, bad, 3 soverom og kjøkken/stue.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje:

14 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023. Kjellerbod ble ikke påvist og derfor ikke oppmålt. I prospekt fra utbygger er kjellerbod oppgitt til 5m<sup>2</sup> og kan legges til totalt BRA som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

14260.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Her blir du en del av et populært område i rivende utvikling, med butikker, spisesteder og god rekreasjon like utenfor døra. Fellesområdet rundt bygget er opparbeidet med gangstier og grøntarealer.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Øvre Nyhavna, nær Lade og Solsiden i Trondheim kommune. Øvre Nyhavna er et område i stor utvikling, der parker, grønne lunger og et yrende folkeliv skal skape et godt sted å bo.

Her etableres det butikker, kafeer, sykkelstier og restauranter, hvor resultatet gir en

urban bydel - både sentral og tilbaketrukket. Det gamle industriområdet smelter sammen med det sentrum Trondheimsbeboerne kjenner, og historikken i området gir Øvre Nyhavna en ny og moderne, men likevel autentisk atmosfære.

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

Fra leiligheten er det ca. 8 minutters gange til Lade barne- og ungdomsskole. Det er kort vei til flere videregående skoler, og Stabburet, Korsvika og Voldsminde er de nærmeste barnehagene. Ved Lade idrettsanlegg finner du fem store gressbaner og en stor kunstgressbane, samt to store og én liten grusbane.

Idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet. Autronicahallen og flere treningsentre ligger like i nærheten, så alt er godt tilrettelagt for et aktivt liv. Det tar ca. 8 minutter å gå til både Flex Gym og Impulse treningscenter. Fra leiligheten er det også kort avstand til en av Trondheims mest populære turstier - Ladestien.

Stien går forbi populære badeplasser, ballplasser, lekeplasser og to kafeer; Sponhuset og Ladekaia. Du kan følge stien til Grilstadfjæra, eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender som Ringvebukta, Smedstua og Fagerheimsbukta ligger langs Ladestien og innbyr til fiske, bading, soling og båtliv.

Kiwi og Coop Extra nås på kun 3 og 4 minutter til fots. City Lade og Lade Arena har et variert og rikholdig utvalg av butikker innenfor de fleste kategorier, samt flere hyggelige spisesteder. På Lade finner du også store varehus som XXL, Byggmax og Elkjøp. I tillegg er det kort vei til Solsiden kjøpesenter og Trondheim sentrum.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har gode bussforbindelser og hyppige avganger, slik at turen til sentrum er gjort på få minutter. Nærmeste holdeplass er Ladeveien, som ligger ca. 5 min unna. Videre er det ca. 8 minutters gange til Lilleby stasjon, og herfra tar toget deg til Værnes på rundt en halvtime.

### **Bygningssakkyndig**

Witsø og Svea Takst AS

#### **Type takst**

Arealrapport

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

## **Innhold**

### **ENTRÈ**

Velkommen inn en svært funksjonell leilighet med gjennomgående moderne standard – utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i første etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med downlights og 1-stavs laminatgulv. Veggflatene er hvitmalte, og i entreen passer det fint å innrede med knagger og skohyller. I stuen, rett innenfor entreen, har leiligheten en dørtelefon med åpner.

### **STUE**

Stuen og kjøkkenet danner et lekkert allrom, med god møbleringsfrihet og flotte lysforhold via store vindusflater i to himmelretninger. Vinduene inkluderer en stor skyvedør til en overbygd terrasse på ca. 14 kvm, og sommerstid kan man nærmest viske bort skille mellom inne og ute. Belysning og utestikk er montert, og terrassen har flislagt dekke og rekkverk av teglstein.

Uteplassen innbyr til hygge, og med fin hjørnebeliggenhet kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Sammen med alt lyset gir ekstra god takhøyde en herlig og luftig atmosfære i stuen. Lyst 1-stavs laminatgulv kombineres med hvitmalte veggflater, og de nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet er tidløst, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, sorte håndtak og mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum.

Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, Siemens stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Over benken er det belysning, og over kokesonen er en ventilator og en komfyrvakt installert.

### **BAD/WC/VASKEROM**

Dagene får en god start på to stilrene bad med store vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Det ene badet ligger i tilknytning til hovedsoverrommet – en behagelig hverdagsluksus.

Downlights og varmekabler er montert, og begge badene har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare vegger. Baderomsinnredningen består av servant med hvite skuffer og et speil med integrert belysning. Opplegg for vaskemaskin er etablert på hovedbadet ved entreen.

#### **SOVEROM OG GARDEROBE**

Planløsningen byr på tre soverom, der stilen er lik den presentert i stuen; 1-stavs laminatgulv og hvitmalt veggflater. Her er det fin takhøyde, og soverommene er tildelt arealer på henholdsvis ca. 5,6, 8,4 og 10,2 kvm. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med det minste badet, og selve rommet har god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telia.

#### **Parkering**

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles p-kjeller.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

#### **Polisenummer**

SP0005315264

#### **Diverse**

##### **AREAL**

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

## D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

## SALGSSUM

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

## FASILITETER

- Nøkler: Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på [www.tobb.no](http://www.tobb.no). Boligselskapet har avtale om innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

- Diverse utstyr:

Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

- Strømvatle: TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på begge baderommene. Øvrig oppvarming er via fjernvarme.

### Energikarakter

B

### Energifarge



Grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 790 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

76/10122

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, felles strøm, diverse drift- og serviceavtaler, TV og internett, fjernvarme, løpende vedlikehold og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad drift: kr 1 336,-
- Kontigent fellesareal: kr 150,-

- Kostnad målingsbasert avregning: kr 104,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 309,-
- A Konto varme og varmtvann: kr 684,-
- Parkeringsplass: 200

Miljøgebyr ved papirfaktura kommer i tillegg.

Endringer i felleskostnadene:

De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsettelse/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontigentene til velforeningen og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 813

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet Øvre Nyhavna 5

#### **Organisasjonsnummer**

932479702

#### **Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Øvre Nyhavna 5 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 18.08.23

Sameiet består av 168 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr 589 i Trondheim kommune. Seksjon nr. 169 (næringsseksjonen) utgjør parkeringsplasser med egen port i parkeringskjeller. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Samtlige seksjonseiere eier andeler i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

#### **Regnskap/budsjett**

Sameiet har nylig blitt stiftet, det eksisterer derfor ikke noe regnskap fra tidligere perioder. Sameiet har fått estimert et budsjett sammen med forretningsfører TOBB. Se komplett budsjett under vedlegg.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen iht. sameiet vedtekter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 414, bruksnummer 307, seksjonsnummer 9 i Trondheim kommune.

Gårdsnummer 414, bruksnummer 589, seksjonsnummer 9 i Trondheim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

26.09.1973 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

15.03.1974 ERKLÆRING/AVTALE

Fra eieren av d.e. og Lade Alle 9B om till. til at det blir

lagt skråning i forb. med anlegg av gate til og forbi eiend.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

15.03.1974 ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

30.01.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 580  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 581  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 584  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM  
KOMMUNE  
ORG.NR: 942 110 464  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 589

30.01.2023 BRUKSRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 586  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM  
KOMMUNE  
ORG.NR: 942 110 464  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 589

30.01.2023 BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 580  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 581  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 582  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 583  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 584  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 585  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 586  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM  
KOMMUNE  
ORG.NR: 942 110 464  
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 589

30.01.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 580  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 581  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 582  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 583  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 584  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 585  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 586  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM  
KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 589

30.01.2023 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 580

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 581

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 582

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 583

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 584

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 585

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 586

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM  
KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 589

18.08.2023 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/10122

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 04.10.2024.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av utehusområder samt trapp (snarveg).

Byggetegning av leiligheten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for øvrige byggetegninger av posjektet, fasaden og parkeringskjelleren.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Området er underlagt reguleringsplan for Strandveien 75, Lade allè 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15, planID r20150036. Området er regulert til blant annet boligbebyggelse og noe næringsvirksomhet. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

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

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

145 990 (Omkostninger totalt)

156 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 935 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 946 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 145 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 692,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
kirsti.olsen@aktiv.no  
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

22.11.2024





















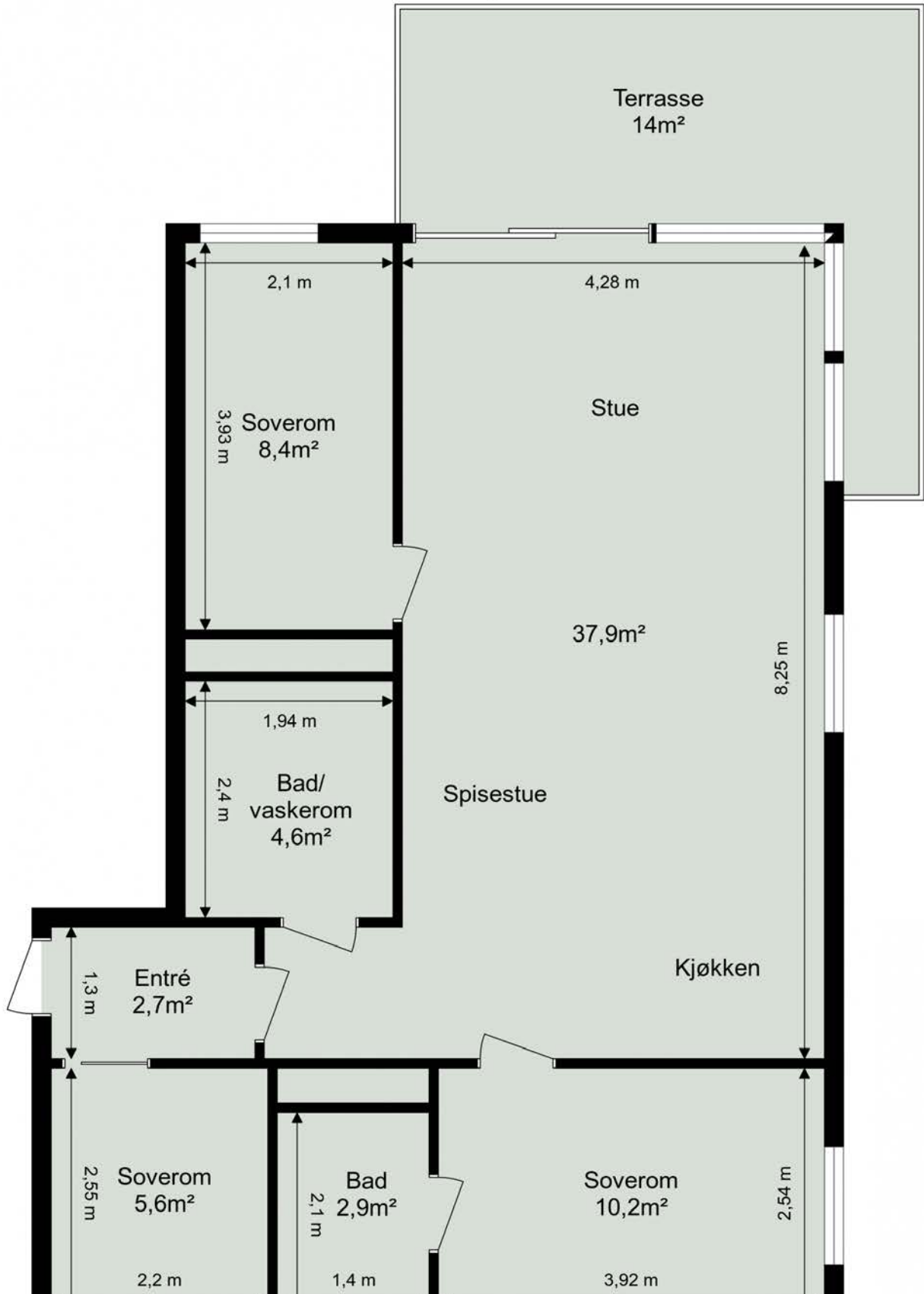






# Ladebekken 46 A

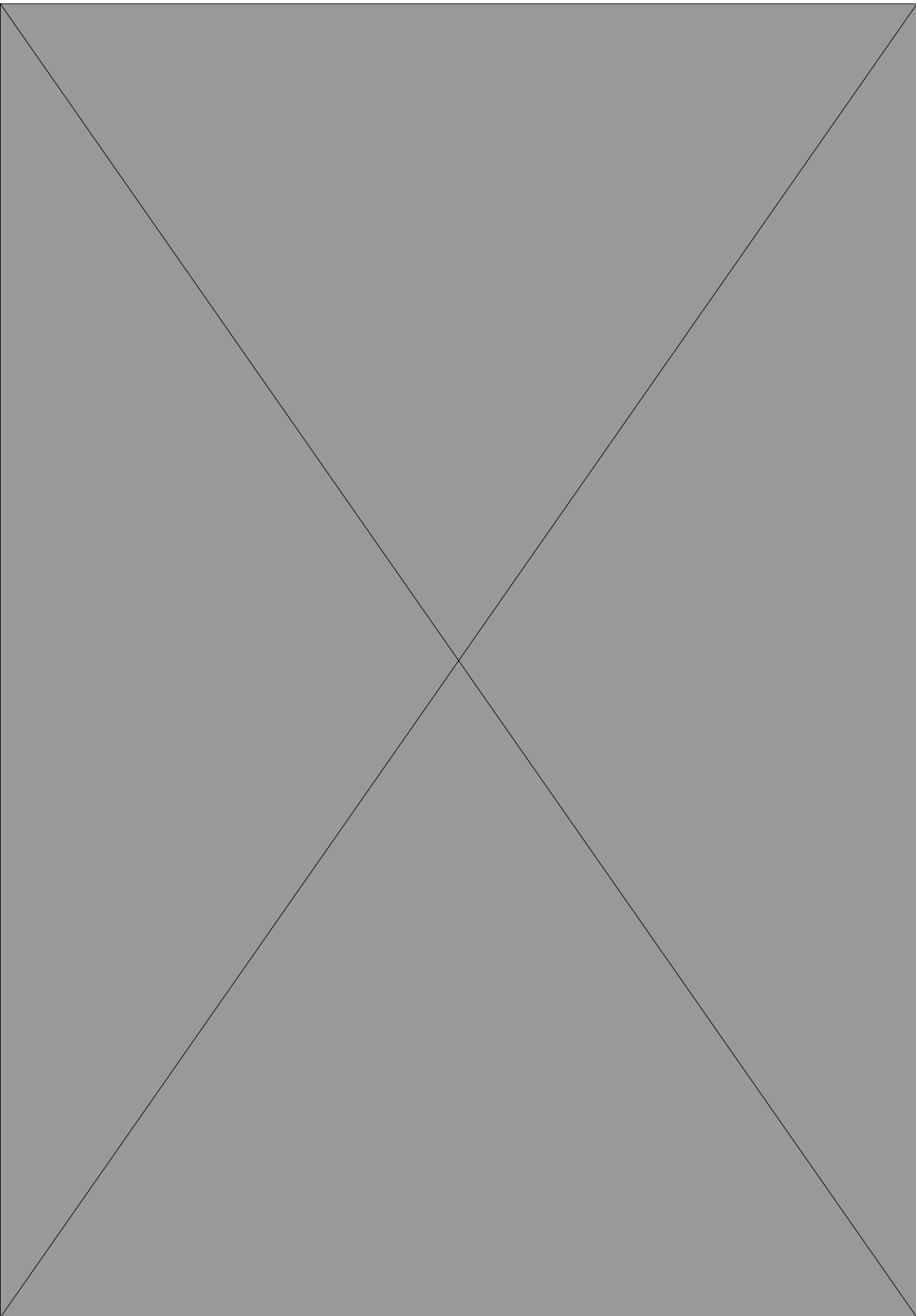
## 1. Etasje



# Vedlegg









# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240153	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hallstein Ranum	
<b>Gateadresse</b>	
Ladebekken 46A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7041
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240153

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallstein Ranum	ef984a747b103bc9a918147 032e207f497cbd1a7	18.11.2024 11:51:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240153

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



Sjekk gyldighet på rapport



## BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ladebekken 46 A

7041 TRONDHEIM

5001/414/9/589/0/0

Rapportdato

14.11.2024

LADBEKKEN 46 A - 5001/414/9/589/0/0

Befaring utført den av:



Anders Selbekk Olsen  
Witsø og svea takst AS

Travbaneveien 1  
7044 Trondheim

+4741164016  
anders@wstakst.no

*Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.*







## Om boligen

**Adresse:** Ladebekken 46 A , 7041, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/414/9/589/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2024

**Tomt:** 0 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Hallstein Ranum

**Rekvirent:** Oppdraget er bestilt av megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

LADEBEKKEN 46 A - 5001/414/9/589/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. etasje			
<b>Primærrom</b> 78 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 78 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 86 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entré, bad/vaskerom, bad, 3 soverom og kjøkken/stue.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser, BTA er beregnet.

1. etasje			
<b>BRA-i</b> 78 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 14 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entré, bad/vaskerom, bad, 3 soverom og kjøkken/stue.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Terrasse.

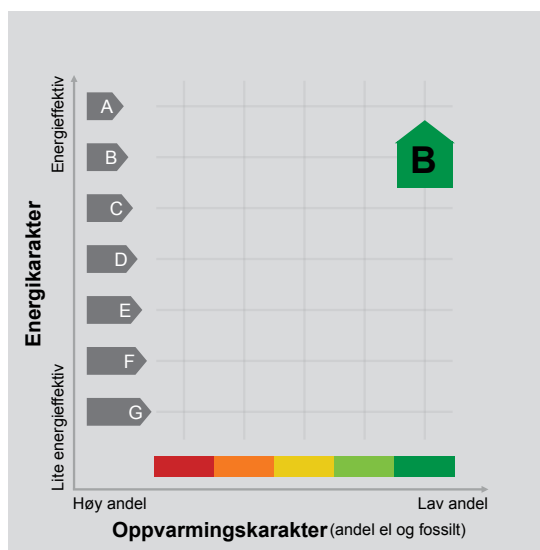
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>
<b>BRA</b> 78 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023. Kjellerbod ble ikke påvist og derfor ikke oppmålt. I prospekt fra utbygger er kjellerbod oppgitt til 5m<sup>2</sup> og kan legges til totalt BRA som BRA-E.

LADEBEKKEN 46 A - 50017414/9/589/0/0

# ENERGIATTEST

Adresse	Ladebekken 46A
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	414
Bruksnummer	589
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300927841
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-50805
Dato	14.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedtekter

## for

### Sameiet Øvre Nyhavna 5

(org. nr. 932 479 702)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

#### 1. NAVN

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øvre Nyhavna 5 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 18.08.23

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 168 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr 589 i Trondheim kommune. Seksjon nr. 169 (næringsseksjonen) utgjør parkeringsplasser med egen port i parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Samtlige seksjonseiere eier andeler i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

#### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

### **3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. PARKERING**

#### **4.1 Sameiets parkeringsplasser**

Sykkelparkering og boder ligger i eget realsameie. Det henvises til egne vedtekter for Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering.

Seksjonseiere kan kjøpe rett til parkering i Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 Fellesarealer og Parkering eller andre parkeringssameier innenfor prosjektet Øvre Nyhavna.

Seksjon nr. 169 er privateid parkering/næringsseksjon og tilhører ikke andre enn hjemmelshaver.

### **5. VEDLIKEHOLD**

#### **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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar, peis
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(11) Eier av snr. 169 skal selv dekke kostnader til drift og vedlikehold av port og eventuelle øvrige kostnader som kun tilligger denne parkeringsplassen (seksjonen)

### **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 utskiftning 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 varmelegger 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.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. 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) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel**

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/bredbånd, avregning vannbåren varme. Dette fordeles likt pr. seksjon.

Seksjon nr. 169 skal ikke belastes kostnader for kabel-tv/internett.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **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 - MISLIGHOLD**

### **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**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **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 Taushetsplikt**

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

#### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

### **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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **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 årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 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. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**Vedtekter  
for  
Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5**

(Org.nr. 931 545 493)

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøte den 22.05.2023.

**1 Navn**

1.1

Sameiets navn er Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5 (**«Sameiet»**)

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Sameiet i eiendommen gnr. 414 bnr. 307 i Trondheim Kommune (**«Eiendommen»**)

Sameiere i eiendommen er seksjonseiere i boligsameiene Sameiet Øvre Nyhavna 4 (org.nr. 931 699 953), Sameiet Øvre Nyhavna 5 (org.nr. 932 479 702) og Sameiet Losen Øvre Nyhavna (org.nr. 932 148 684 ) og næringseiendommene gnr. 582-586.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk («Sameiebrøken»)

1.2

Sameiet styre skal samarbeide med Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet/borettslaget Øvre Nyhavna D4 og Sameiet Øvre Nyhavna 5, i saker av felles interesse.

**2 Sameiet, sameiets eiendom**

2.1

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (seksjon/næringseiendom), for alle eiendommer iht. pkt. 1.1, med rettigheter til Sameiets eiendom, herunder fellesarealer, parkeringskjeller fellesrom/fellesområder, og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel og eierandelene er fordelt slik: Utomhus vektes med 1 og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Boder vektes med 1 andel og retten til bruk er forbeholdt boligseksjonene. Fjernvarme vektes med en andel. Parkeringsplass vektes med 5 andeler.

2.2

Utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, har rett til å eie usolgte andeler. De kan selges i henhold til 3. 1 Usolgte andeler kan leies ut i henhold til pkt. 5.

2.3

Sameiets eiendom er definert til:

Fellesarealer og parkeringskjeller på gnr.414 bnr. 307 i Trondheim kommune. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren og fellesarealer med sykkelparkering/tekniske fellesrom. Parkeringskjelleren består av 105 parkeringsplasser og 290 boder. Oversikt over Sameiets eiendom ligger som **vedlegg 1** til vedtektene.

**3 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr pkt. 4 og 5 og har for øvrig lik rett til å utnytte utomhusarealer og garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1.1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.1.

Sameiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget D4 har boder i Sameiet. Boder skal til enhver tid følge boligen ved salg.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering, samt fordeling av boder følger som bruksrettsplan (**Vedlegg 2**). Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er) plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassen(e) og fra hvilken dato. **Selger av parkeringsplassen er ansvarlig for at eierskiftet blir registrert i kartverket ved tinglysing av skjøte som overdrar eierandelene dersom parkeringsplassen ikke selges sammen med seksjonen.**

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkt. 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 garasje plass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

#### **4 Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret ideelle andeler i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Alle seksjonseiere i Sameiet Øvre Nyhavna 4 og sameiet Øvre Nyhavna 5 har rett til tilgang til sykkelparkering og boder, tilhørende Sameiet Øvre Nyhavna 4, via realsameiets eiendom.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i et sameie i prosjektet Øvre Nyhavna jf. pkt 1.1. Dette med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt 5.

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 i sameiene nevnt under pkt. 1.1.

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. pkt. 5 under.

## **5 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkeringsplass (er) på en plass med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 2**

Eiere av garasjer som er næringsseksjoner besørger selv kostnader til drift og vedlikehold av sine porter, og toalett tilfaller eier av næringsseksjonen. Bestemmelsene i dette avsnittet kan ikke endres gjennom vedtektsendringer, med mindre eier av næringsseksjon uttrykkelig har stemt for og har gitt sin skriftlige tilslutning til endringen.

Når en eier av en sameieandel overdrar sin seksjon følger eierandelen i realsameiet med. Enkelte sameiere har kjøpt bruksrett til flere parkeringsplasser.

Parkeringsplass (er) kan også selges eller lånes ut til øvrige sameiere innenfor sameiene nevnt i pkt.1.1

- 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.

Sameierne er kjent med at dersom en annen sameier i Sameiet- med nedsatt funksjonsevne har behov for parkeringsplass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, kan styret pålegge sameierne å bytte plass.

Retten til å bruke en tilpasset plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Styret i Sameiet 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 i parkeringssameiet. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som disponerer plass med tilgang til lading av el-bil vil ha denne plassen uavhengig av behov for andre sameiere med el-bil.

## **6 Fordeling av felleskostnader, regnskap og revisjon**

### **6.1**

Sameiet har eget driftsregnskap.

Felleskostnad til realsameiet fastsettes ut fra vedtatt budsjett, og fordeles flatt i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

## 6.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- Energi/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

## 7 Ordinært sameiermøte

### 7.1

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når Sameiet Øvre Nyhavna 4, Sameiet Øvre Nyhavna 5 og Sameiet/Borettslaget Øvre Nyhavna D4 har avviklet sitt ordinære sameiermøte, dog senest 30.06.

Styrene i ovennevnte sameier representeres i sameiermøtet med det antall andeler de innehar.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker. Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. 1) og 2), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.2

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

### 7.3

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.

### 7.4

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).

### 7.5



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

- endring av vedtektene, dog ikke punkt 5 andre avsnitt. Endring av dette avsnittet krever skriftlig tilslutning fra den det gjelder.
- 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.

#### 7.6

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**

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

### **9 Sameiets styre**

#### 9.1

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

Det vil ved stifting av Sameiet og i oppstarten velges et interimsstyre; Representanter fra utbygger, Nyhavna Øvre 4 og 5 AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden, og skal bestå av en styreleder og et styremedlem.

Styreleder velges særskilt.

9.2 Dersom et styremedlem flytter fra sin bolig må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet.

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 av styrets leder eller nestleder.

9.7

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

9.8

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

9.9

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

## **10 Diverse bestemmelser**

10.1

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.2

Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene med rett til parkering, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## **11 Oppløsning.**

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

## **12 Sameieloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

## **13. Kameraovervåkning**

På grunn av sikkerhet i forhold til Sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på realsameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

Vedlegg:

1. Oversikt over sameiets eiendom
2. Bruksrettsplan for bod og parkering.

Vedlegg 1



3

Arne Hernes AS	Landskapsplan 4/5	 <b>agraff</b> ARKITEKTUR	Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign.
Nyhavna Øvre	L10-01		06.06.2023	Illustrasjonsplan som vedlegg til vedtekter		
Detaljprosjekt	2070 målt 1:500 (A1)					
	<small>           Agraff Arkitektur AS, Skoleveien 62, 1164 Sandnessjøen, Nordland, www.agraff.no            © alle rettigheter tilhører prosjektmakere selskapet Agraff Arkitektur AS.            Kopiering eller bruk av annen informasjon uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.         </small>	<small>Landskapsarkitekt</small>	<small>Notert</small>			

**DRIFTSBUDSJETT  
OG  
FELLESKOSTNADER  
FOR  
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5**

*Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB  
Trondheim, 01/10/2021*

## SAMEIET ØVRE NYHAVNA 5

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	Antall leiligheter: Prisutvikling i %:	170 2,5	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
<b>INNTEKTER</b>							
Innbetaling startkapital			1 700 000				
Felleskostnader drift			2 200 000	2 255 000	2 311 375	2 369 159	2 428 388
Parkeringskjeller			105 600	108 240	110 946	113 720	116 563
Kabel-TV/Bredbånd			630 360	646 119	662 272	678 829	695 799
Fjernvarme (9kr/m <sup>2</sup> )			1 091 718	1 119 011	1 146 986	1 175 661	1 205 052
Sum inntekter			5 727 678	4 128 370	4 231 579	4 337 369	4 445 803
<b>KOSTNADER</b>							
Forretningsførerhonorar			198 000	202 950	208 024	213 224	218 555
Revisjon			12 000	12 300	12 608	12 923	13 246
Styreonorar			120 000	123 000	126 075	129 227	132 458
Løpende vedlikehold			255 000	261 375	267 909	274 607	281 472
Drifts- og serviceavtaler			850 000	871 250	893 031	915 357	938 241
Parkeringskjeller			105 600	108 240	110 946	113 720	116 563
Bygningsforsikring			535 500	548 888	562 610	576 675	591 092
Fellesstrøm			170 000	174 250	178 606	183 071	187 648
Kabel-TV/Bredbånd			630 360	646 119	662 272	678 829	695 799
Fjernvarme (9kr/m <sup>2</sup> )			1 091 718	1 119 011	1 146 986	1 175 661	1 205 052
Andre driftsutgifter			59 500	60 988	62 512	64 075	65 677
Sum kostnader			4 027 678	4 128 370	4 231 579	4 337 369	4 445 803
<b>DRIFTSRESULTAT</b>			1 700 000	0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>			1 700 000	0	0	0	0
Årsresultat			1 700 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01			0	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
Disponible midler 31.12			1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
<b>Antatt endring FK fra 01.01:</b>			<b>0,00</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>

## BUDSJETTFORUTSETNINGER

## Felleskostnader:

Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til parkeringskjelleren, avregning fjernvarme og Kabel-TV/Bredbånd som fordeles flatt. I tillegg kommer fjernvarme. Kostnadene her vil avvenge av forbruk. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Antatt kostnad knyttet til vannbåren varme er estimert til 9kr/m<sup>2</sup> pr mnd (akonto).

Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 309,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnad knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller er satt til 200kr/mnd pr plass.

Kommunale avgifter og renovasjon er ikke tatt med i sameiets budsjett. Dette faktureres normalt ut til hver enkelt seksjon. Unntatt fra dette er første driftsår, hvor Trondheim kommune vil fakturere sameiet for kommunale avgifter. Det kan derfor være aktuelt at forretningsfører fakturerer sameierne ekstra for dette, isteden for at dette belastes sameiet startkapital.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmesterfjernerster.

## Endringer i felleskostnadene:

De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringsstall og estimat. Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller utrustet/istørre service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

SAMĚIET ØVRE NYHAVNA 5									
År	Type	Årsløn kr. m. 1/3	Færdigheds- løst pr. m. 1/3	Købskr. i Nyhavnen pr. m. 1/3	Præmie pr. m. 1/3	Aarsindtæ- nning pr. m. 1/3	Edl. Kjørsel pr. m. 1/3	Totale Indtægt pr. m. 1/3	
1	E1-102	71	1.191	300	0	0	0	2.181	
2	E1-102	87	1.161	300	0	0	0	2.141	
3	E1-102	89	1.161	300	0	0	0	2.141	
4	E1-102	89	1.161	300	0	0	0	2.141	
5	E1-103	32	1.100	300	0	0	0	2.100	
6	E1-103	32	1.100	300	0	0	0	2.100	
7	E1-105	21	1.248	300	0	0	0	2.248	
8	E1-106	45	1.220	300	0	0	0	2.160	
9	E1-107	78	1.178	300	0	0	0	2.146	
10	E1-108	84	1.191	300	0	0	0	2.161	
11	E1-108	84	1.191	300	0	0	0	2.161	
12	E1-108	71	1.191	300	0	0	0	2.161	
13	E1-109	71	1.208	300	0	0	0	2.208	
14	E1-109	39	1.191	300	0	0	0	2.161	
15	E1-109	81	1.521	300	0	0	0	2.321	
16	E1-109	42	1.251	300	0	0	0	2.351	
17	E1-109	80	1.451	300	0	0	0	2.251	
18	E1-103	82	1.150	300	0	0	0	2.150	
19	E1-104	71	1.191	300	0	0	0	2.161	
20	E1-108	52	1.141	300	0	0	0	2.141	
21	E1-108	84	1.191	300	0	0	0	2.161	
22	E1-101	42	1.251	300	0	0	0	2.351	
23	E1-102	80	1.451	300	0	0	0	2.251	
24	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
25	E1-106	71	1.191	300	0	0	0	2.161	
26	E1-109	52	1.141	300	0	0	0	2.141	
27	E1-109	42	1.251	300	0	0	0	2.351	
28	E1-109	80	1.451	300	0	0	0	2.251	
29	E1-103	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
30	E1-104	42	1.150	300	0	0	0	2.150	
31	E1-102	80	1.451	300	0	0	0	2.251	
32	E1-103	34	1.150	300	0	0	0	2.150	
33	E1-102	42	1.251	300	0	0	0	2.351	
34	E1-102	80	1.451	300	0	0	0	2.251	
35	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
36	E1-101	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
37	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
38	E1-103	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
39	E1-104	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
40	E1-105	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
41	E1-106	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
42	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
43	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
44	E1-109	54	1.191	300	0	0	0	2.191	
45	E1-101	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
46	E1-105	53	1.170	300	0	0	0	2.170	
47	E1-106	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
48	E1-109	54	1.191	300	0	0	0	2.191	
49	E1-102	84	1.571	300	0	0	0	2.171	
50	E1-103	54	1.191	300	0	0	0	2.191	
51	E1-104	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
52	E1-104	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
53	E1-106	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
54	E1-105	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
55	E1-102	84	1.571	300	0	0	0	2.171	
56	E1-103	54	1.191	300	0	0	0	2.191	
57	E1-104	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
58	E1-105	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
59	E1-106	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
60	E1-106	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
61	E1-106	41	1.150	300	0	0	0	2.150	
62	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
63	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
64	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
65	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
66	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
67	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
68	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
69	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
70	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
71	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
72	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
73	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
74	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
75	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
76	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
77	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
78	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
79	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
80	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
81	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
82	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
83	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
84	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
85	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
86	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
87	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
88	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
89	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
90	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
91	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
92	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
93	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
94	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
95	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
96	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
97	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
98	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
99	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	
100	E1-101	84	1.691	300	0	0	0	2.391	



Prosjekt: 388	Kommune: 3501	Byggesak: 2020/017	Plan: BTR 5	Rev: 01	Rev: 02	Rev: 03
Arkitekt: NTHAUNA, ØVRE AS	Byggherre: NTHAUNA, ØVRE AS	Registrert: Øvre Nyhamn	Rev: 03	Rev: 04	Rev: 05	Rev: 06
Utgitt: 11.09.15	Skala: 1:100	Plan: 2. Etasje	Rev: 07	Rev: 08	Rev: 09	Rev: 10
Byggetype: Leiligheter	Byggenavn: LADEBEKKEN	Byggenavn: LADEBEKKEN	Rev: 11	Rev: 12	Rev: 13	Rev: 14
Byggenavn: LADEBEKKEN	Byggenavn: LADEBEKKEN	Byggenavn: LADEBEKKEN	Rev: 15	Rev: 16	Rev: 17	Rev: 18



## 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	

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	
Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	919632933		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vestre Rosten 69	7072	Heimdal	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	414	589	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919632933	Øvre Nyhavna 4 og 5 AS	1/1


 Dokid: 20200023451712313204-1  
 Søknad om seksjonering

### 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.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			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				
1	B	78		13	B	71		25	B	71		37	B	83		49	B	83	
2	B	88		14	B	52		26	B	52		38	B	41		50	B	53	
3	B	41		15	B	84		27	B	41		39	B	41		51	B	41	
4	B	46		16	B	41		28	B	79		40	B	64		52	B	64	
5	B	34		17	B	79		29	B	93		41	B	44		53	B	44	
6	B	71		18	B	94		30	B	41		42	B	44		54	B	44	
7	B	71		19	B	71		31	B	79		43	B	83		55	B	83	
8	B	40		20	B	52		32	B	93		44	B	53		56	B	53	
9	B	76		21	B	84		33	B	41		45	B	41		57	B	41	
10	B	41		22	B	41		34	B	79		46	B	64		58	B	64	
11	B	58		23	B	79		35	B	93		47	B	44		59	B	44	
12	B	71		24	B	94		36	B	44		48	B	44		60	B	63	
Sum tellere:		10122			Nevner =		10122												

 Dato: 4/5-23      Innsenderens underskrift: *Kon C*

 Dette kopi/kopi bekreftes  
 av kommunen og arkivert

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  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)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- 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
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 4/5-23 | Innsenderens underskrift  Kopi bekreftes

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>Heimdøl 4/5-23</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Roar</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Roar Munkhaugen iht. firmaattest
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. <i>414</i>	Bruksnr. <i>589</i>	Festenr.
Dato <i>26/6-23</i>	Underskrift <i>Trond Indset</i>	Stempel <b>TRONDHEIM KOMMUNE</b> Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

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

*kopi/kopi bekrefte*  
kommune



Eierseksjonering  
Gnr: 414 Bnr: 589 i Trondheim kommune  
Saksnr.: 202313296  
Dato: 30.05.2023 Side 2/15



Voll Arkitekter As

Verftsgata 4  
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-21/82214 oppgis ved alle henvendelser		04.10.2024

### Ladebekken 46A og 46B, midlertidig brukstillatelse #5 (MB5) for bygg E1, Felt BB-E

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 414/307/0/0  
Ansvarlig søker: Voll Arkitekter As  
Tiltakshaver: NYHAVNA ØVRE AS

#### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: NYHAVNA ØVRE AS

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

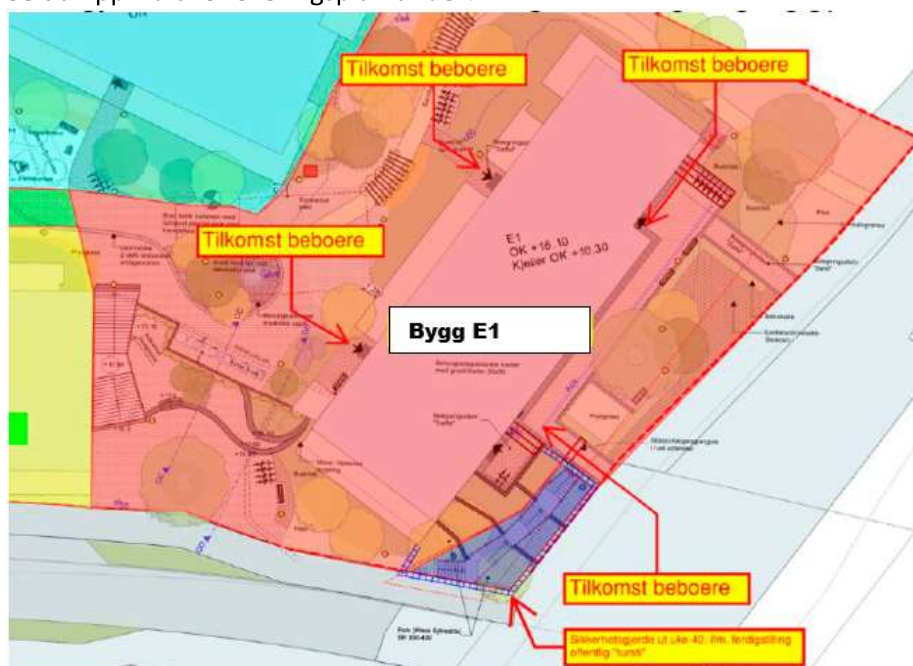
Vi mottok søknaden 19.08.2024. Søknaden er komplettert 27.09.2024.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Bygg E1

Se utklipp fra overleveringsplan under:



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Ferdigstilling av utomhusområder samt trapp (snarveg) o\_TV.

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.12.2024.**

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-19 - Midlertidig brukstillatelse

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

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m<sup>2</sup>, jf. [forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7](#). Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for [veg, vann og avløp](#).

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren 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.

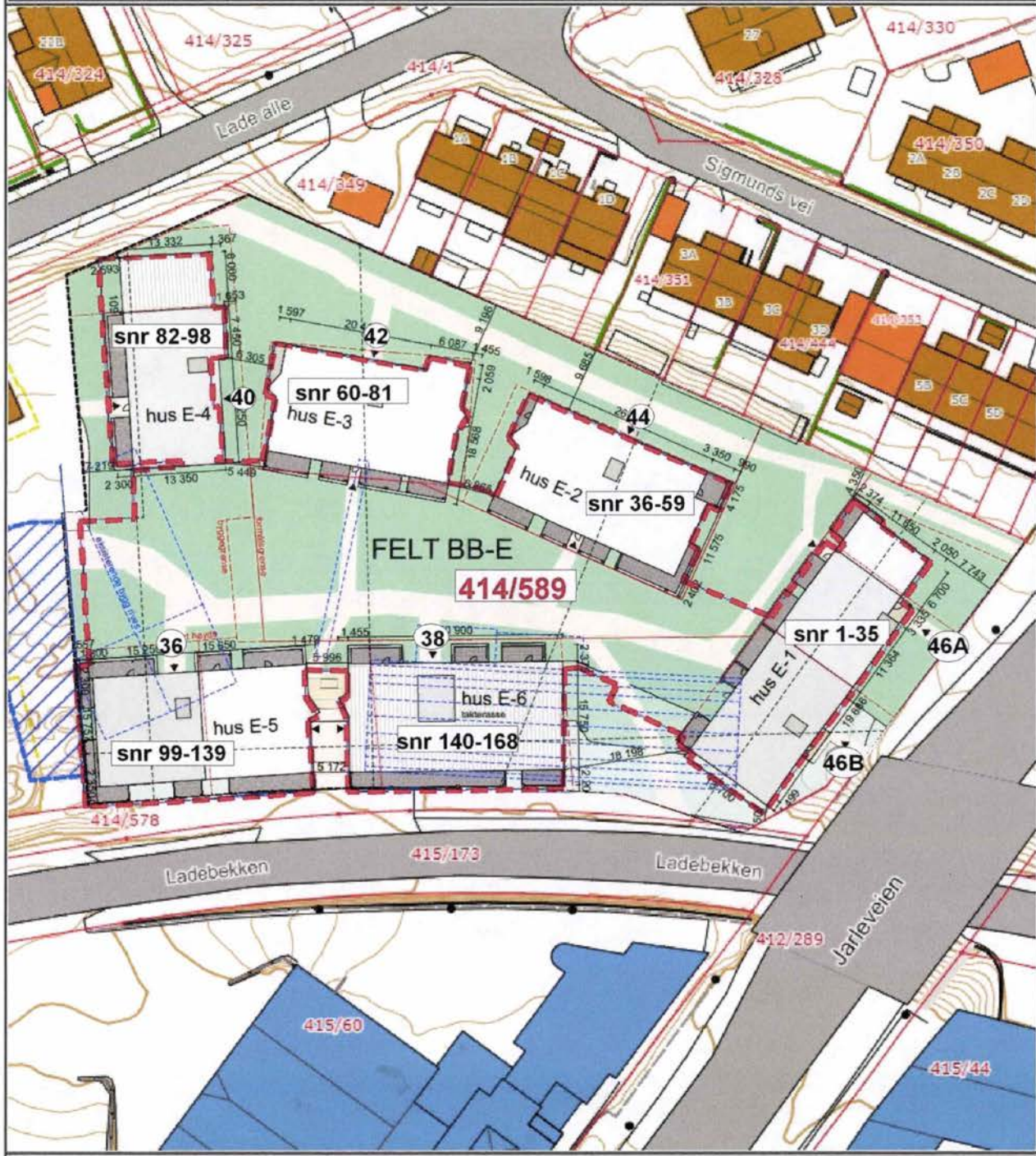
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.



### **Kostnader ved klagesaken**

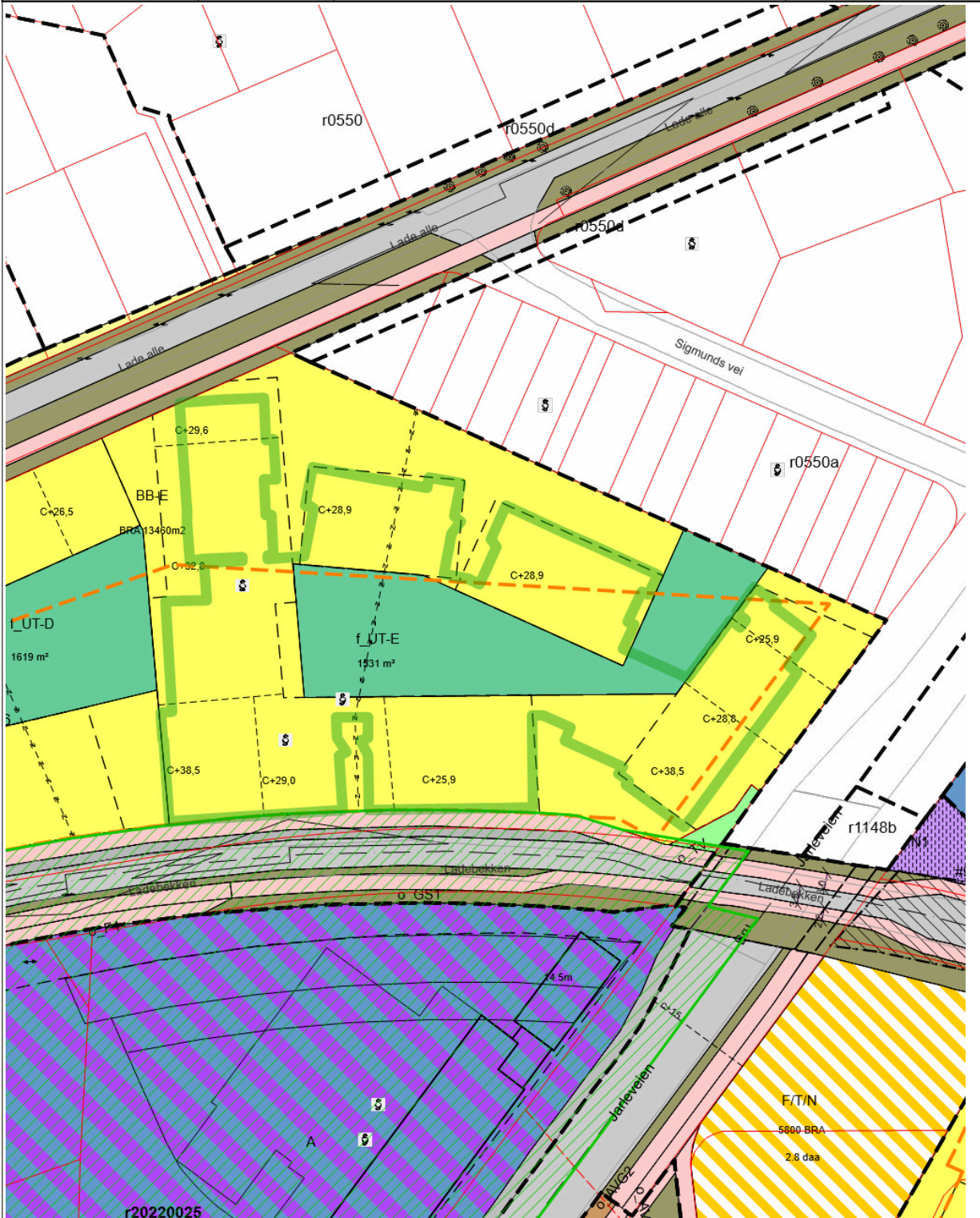
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



	<b>SITUASJONSKART</b>				 side 1/15	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 589	Fnr: 0		Snr: 1-169
	Adresse: Lade alle 36-46A-B, 7041 TRONDHEIM					
Hj.haver/Fester:		ØVRE NYHAVNA 4 OG 5 AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			ikke målestokk	
TRONDHEIM	Saksnummer: 202313296 Seksjonert eiendom er markert med rød stiplet strek					



 Trondheim	<b>Reguleringsplaner</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 589	Fnr: 0		Snr: 9
	Adresse:	Ladebekken 46A				7041 TRONDHEIM
	Annen info:					



## Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Bru		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Kontor		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Kontor/Industri		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Kontor		Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass		Parkeringsplasser		Turveg
	RpFormålGrense		RpGrense		Byggegrense
	RpBestemmelseOmråde		Renovasjonsanlegg		Parkeringshus/-anlegg



## Detaljregulering av Strandveien 75, Lade allé 3, 9 og 9B, Ladebekken 11 og 15 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.03.19

Dato for godkjenning av bystyret : 31.05.18

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket pka ARKITEKTER, kartet som viser regulering på grunnen er senest endret 19.06.18 og under grunnen, senest endret 19.01.18.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse og noe næringsvirksomhet.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse: BFS

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: BB-A, BB-B, BB-C, BB-D, BB-E

Uteoppholdsareal: o\_UT1, f\_UT-A, f\_UT-B, f\_UT-C, f\_UT-D, f\_UT-E

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg: o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3, f\_KV

Fortau: o\_F1, o\_F2, o\_F3, o\_F4, o\_F5

Gang- og sykkelvei: o\_GS1, o\_GS2

Sykkelveg/sykkelfelt: o\_SV1, o\_SV2, o\_SV3, o\_SV4

Annen veggrunn: o\_AVG

Parkeringsplass: o\_P1

- Grønnstruktur

Turveg: o\_TV

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o\_ er offentlig formål. Areal merket f\_ er fellesareal.

#### 3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for samferdselsanlegg inklusive allé og treplanting og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis rammetillatelse for nye boliger.

#### 3.3 Utomhusplan

For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger og parkeringskjeller innen delområdet

igangsettes. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder og forstøtningsmurer.

Plan for offentlig uteoppholdsareal med turveg skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltaket kan igangsettes.

### **3.4 Riving av eksisterende bebyggelse**

All eksisterende bebyggelse tillates revet.

### **3.5 Nettstasjon**

Ved rammesøknad for bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal plassering av ny nettstasjon innenfor planområdet angis i samråd med nettleverandør. Nettstasjon tillates ikke plassert i uteoppholdsarealet.

### **3.6 Kulturminner**

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner i bakken som kan stamme fra skipsrelatert virksomhet eldre enn 100 år, og dermed er vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

### **3.7 Trær**

Regulerte trær langs Lade allé skal så langt som mulig bevares. Med søknad om tiltak som kan komme i konflikt med trær, skal det følge redegjørelse for beskyttelse av disse. I tilfeller hvor trær må fjernes for å etablere ny infrastruktur, skal det plantes nye trær så nært som praktisk mulig innenfor o\_AVG. Nye trær skal ha minimum 1,5 m<sup>3</sup> plantehull. Fjerning av trær kan bare skje etter faglig vurdering og i samråd med Trondheim kommune. Før søknad om tiltak for første bolig innenfor planen, skal det utføres en tilstandsvurdering av trærne.

### **3.8 Sikring mot tidevannsflo**

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en plan for sikring av bygninger og anlegg opp til kote +5 mot tidevannsflo som følge av framtidig havstigning.

### **3.9 Parkering**

Parkering tillates kun i feltene merket parkeringsanlegg eller o\_P1.

Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

Boliger: minimum 0,3 og maksimum 0,7 p-plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA/per boenhet.

Forretning: maksimum 1,25 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Kontor: maksimum 0,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Minst 5 % av plassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede. Minst 5 % av parkeringsplassene for boligbebyggelsen skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

Parkeringszone o\_P1 langs Ladebekken skal inkludere beplantning med trær.

Innenfor annen veigrunn nord for Lade allé, er det tillatt å etablere en p-plass for Lade allé 31.

Sykkelparkering skal være i henhold til kommuneplanens norm for indre sone. Minimum 50 % av sykkelparkering skal etableres under tak. Minimum 35 % av sykkelparkeringen skal være i parkeringsanlegget. Det kan også etableres sykkelparkering mellom bebyggelsen og i tilknytning til inngangene innenfor feltene for boligbebyggelse. Det skal ikke opparbeides sykkelparkeringsplasser innenfor feltene for uteoppholdsareal.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger skal det innsendes parkeringsplan.

### **3.10 Adkomst**

Kjøreatkomst skal etableres fra Ladebekken, tilnærmet som vist med piler på plankartet. Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikt mot kjøreveg og fortau. Ved avkjørselen skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianleggene.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Arealbruk**

Området BB skal benyttes til boligblokkbebyggelse.

Bebyggelsens gateetasje mot Ladebekken samt første og andre etasje i område BB-E mot Jarleveien kan benyttes til næring, tjenesteyting eller kontor. Samlet innenfor planen skal det etableres minimum 1500 m<sup>2</sup> næring, kontor, forretning eller tjenesteytende virksomhet i gateplan mot Ladebekken/Strandveien.

### **4.2 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremgår på plankartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense. Kjelleretasjer i felt BB-E tillates å gå til eiendomsgrensen mot Jarleveien.

Mellom bygningene mot Lade allé og mellom bygningene mot Ladebekken skal det være minimum 5 mellomrom på minimum 10 meter for å sikre frisiktlinjer.

Det tillates ikke balkonger kraget ut over byggegrense mot Lade allé. Tilgang til inngangspartier skal skje innenfor byggegrensen.

Gjennom bebyggelsen som ligger på tvers av planområdet, i nord-sørretning, skal det etableres portrom som knytter sammen uteoppholdsarealene. Disse skal være allment tilgjengelige for alle boligene innenfor planområdet. Portrommene skal være minimum 3,2 meter brede og minimum 5 meter høye.

Parkeringsanlegg under bakken skal etableres innenfor området angitt på plankart 2- regulering under grunnen.

### **4.3 Utnyttelsesgrad**

Det skal etableres minimum ti boliger pr. dekar innenfor reguleringsplanen.

Maksimal tillatt utnyttelse (m<sup>2</sup> bruksareal – BRA) skal ikke overskride verdien angitt på plankartet for byggeområdet som helhet. Areal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i maksimal tillatt BRA. Sykkelparkering under tak skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.

### **4.4 Bebyggelsens høyder**

Innenfor byggefeltene kan bebyggelsen oppføres med maks gesimshøyder som angitt med kotehøyder på plankartet.

For bygg med takterrasser langs Ladebekken tillates oppført trapp-/heisoppbygg med maksimalt 3,0 meters høyde over angitt maksimal gesimshøyde. For øvrige bygg med takterrasser skal trapp-/heisoppbygg oppføres som en integrert del av bebyggelsen.

For takterrasser tillates oppført rekkverk over maksimal gesimshøyde. Rekkverk skal være av transparent type der hvor det har konsekvenser for sol/skyggeforhold.

Rekkverk skal være av transparent type hvor det kan få konsekvenser for sol/skyggeforhold.

#### **4.5 Boligsammensetning**

10-30 % av leilighetene innenfor planområdet skal være toroms. Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal være fireroms eller større.

#### **4.6 Bebyggelsens utforming**

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg. Bygg langs Ladebekken skal ha aktive fasader og gode, synlig og sentralt plasserte inngangsparti langs Ladebekken.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Tilfredsstillende dagslysforhold må dokumenteres for de nederste etasjene.

Svalganger, heis og trappehus skal utformes som en del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig i samme etasje.

Boliger som ligger i plan ut mot gårdsrommene skal ha direkte adkomst til privat uteareal.

Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil i passasjene fra Lade allé til uteoppholdsarealene f\_UT-A, f\_UT-B, f\_UT-C, f\_UT-D, og det er tillatt med innkjøring og oppstillingsplass for brannbil i uteområde f\_UT-E.

Bebyggelse under uteoppholdsareal eller grøntareal skal dimensjoneres for å tåle minst 80 cm jordoverdekning.

#### **4.7 Avfallshåndtering**

Nye boliger skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast innenfor hvert byggeområde. Det skal etableres nedgravet returpunkt for glass/ metall på egen grunn.

Plassering av nedkast og nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

#### **4.10 Uteoppholdsareal for boliger**

Samlet uterom for boliger skal minimum være 30 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være i gårdsrommene og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. o\_UT1 kan medregnes i uteoppholdsareal for boliger.

Felles uterom skal utformes og tilrettelegges med lekeapparater og/eller andre elementer for lek. Det skal tilrettelegges for ulike aktiviteter i alle årstider. Uterommene skal beplantes, også med trær.

Småbarnslekeplasser skal anlegges i felles uteoppholdsareal slik at det er maksimum 50 meter fra bygningenes inngangsdør. Til felles uteoppholdsareal kan regnes areal på bakken, på terrasser og takterrasser. Uterom på tak over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og grønt preg.

#### **4.11 Offentlig uteoppholdsareal**

Offentlig uteoppholdsareal o\_UT1, mellom Ladebekken og Lade allé, skal opparbeides med offentlig turveg, lekeapparater, beplantning og belysning. Endelig plassering av turvegen bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Prosess for medvirkning for bestemmelse av utforming, innhold og aktiviteter av o\_UT1, skal godkjennes av Trondheim kommune. Det tillates ikke tekniske installasjoner knyttet til parkeringsanlegg i offentlig uteareal.

#### 4.12 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016 med veileder M-128, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. For boliger i gul støysone skal hver boenhet ha minst ett soverom med fasade under grenseverdien på Lden = 55 dB.

I rød støysone mot Jarleveien tillates oppført boliger med støynivå opp til Lden = 70 dB på fasade, forutsatt at hver boenhet er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varige opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boligene skal ha tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Boliger i gul og rød støysone skal ha balansert ventilasjon.

Uteoppholdsareal f\_UT-A skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Strandveien med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Uteoppholdsareal o\_UT-1 skal ha støyskjerm med høyde 1,5 m mot Ladebekken med plassering tilnærmet som vist på plankartet.

Takterrasser i felt BB-E mot Ladebekken skal ha tett rekkverk med høyde 1m mot områder med støynivå høyere enn Lden = 55 dB.

Takterrasser i felt BB-E mot Jarlevegen skal ha tett rekkverk mot Jarlevegen og mot nedtrappet etasje mot nordøst med høyde 1,6 m mot områder med støynivå høyere enn Lden = 55 dB. Takterrassen i nordøst skal ha tett, transparent rekkverk med høyde 1,9 m.

For boligblokker mot Ladebekken med fasader i gul sone, skal det utføres lokale skjermingstiltak slik at hver boenhet har minst ett soverom med fasade under grenseverdien på Lden = 55 dB. Hjørneleiligheter mot Ladebekken skal ha lysinnslipp fra to sider, og støyskjerming der hvor dette er nødvendig.

Balkonger som vender mot Ladebekken skal ha skyvefelt i glass hvor det er nødvendig for å oppnå støynivå Lden under 55 dB på uteoppholdsareal. Der disse er høyere enn 1,4 m kan arealet ikke regnes med til uterommet. Balkongene skal også ha lydabsorberende himling.

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at støyforholdene er tilfredsstillende, samt endelig plassering og utforming av lokale skjermingstiltak.

#### 4.13 Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Før igangsettingssøknad for boliger i felt BB-E skal det foretas målinger av svevestøv, og plan for eventuelt nødvendig avbøtende tiltak skal foreligge.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR



## 5.1 Parkeringsanlegg

Det tillates utbygging av p-anlegg med boder med utstrekning som vist i plankart under grunnen. Det tillates enkelte trappe- og heistårn med forbindelse til parkeringsanlegg utenfor planens begrensning. Grensene for reguleringsområdet under grunnen kan justeres i henhold til geoteknisk prosjektering.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Turveg

Det skal etableres en offentlig turveg eller trapp mellom Ladebekken og Jarleveien innenfor o\_FV.

## § 7 REKKEFØLGEKRAV

### 7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 7.1.1 Lade allé

o\_KV1 og o\_GS2 skal opparbeides langs utbyggingsområdet frem til Sigmunds vei samtidig med tilliggende bebyggelse og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til tilliggende bebyggelse. Det skal etableres tiltak for å hindre gjennomkjøring med personbil i Lade allé. Tiltak skal godkjennes av Trondheim kommune.

#### 7.1.2 Ladebekken

Ladebekken med o\_F3, o\_F2, o\_P1, o\_KV2, o\_SV1, vest for Fridheimveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-A, BB-B og BB-C.

Ladebekken med o\_F2, o\_F4, o\_P1, o\_KV2, o\_GS1, og o\_SV2 skal være opparbeidet fra Strandveien til undergang Jarleveien, før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB-D og BB-E.

Fridheimveien skal fysisk stenges når Ladebekken åpnes i sin helhet. Fridheimveien skal ikke brukes til anleggstrafikk.

#### 7.1.3 Offentlig uteoppholdsareal

Offentlig uteoppholdsareal med turveg med bredde 3 m gjennom uteområde o\_UT1 skal opparbeides før det gis ferdigstillatelse for boliger i felt BB-C og BB-D. Detaljert utforming av parken og plassering av turvegen skal fremgå av utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune. Prosess for medvirkning for utforming, innhold og aktiviteter skal godkjennes av Trondheim kommune.

#### 7.1.4 Offentlig turveg o\_TV

Offentlig turveg o\_TV skal opparbeides samtidig med felt BB-E og skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BB-E. Detaljert utforming og plassering av snarvegen skal fremgå av utomhusplan og skal godkjennes av Trondheim kommune.

### 7.2 Tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, intern flomvei, avfallssug, el- og fjernvarme skal være etablert i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis.

### 7.3 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

### 7.4 Felles uteområder

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før tilhørende uteareal innenfor hvert delfelt f\_UT-A – f\_UT-E er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

## **§ 8 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **8.1 Bygge- og anleggsvirksomhet**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Når det gjelder luftforurensning i anleggsperioden, skal rundskriv T-1520/2012 "Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planlegging" legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, 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 Vilkår om forurenset grunn og bygningsavfall**

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn og plan for gjenvinning av byggeavfall være godkjent av forurensningsmyndigheten.

### **8.4 Riving av eksisterende bebyggelse**

Det forutsettes at eksisterende bebyggelse innenfor hvert enkelt delområde på plankartet er revet før det igangsettes bygging av nye boliger. Med søknad om tillatelse til riving skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ladebekken 46A  
7041 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kirsti Næss Olsen**Telefon:** 464 00 865  
**E-post:** kirsti.olsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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