



aktiv.

Julianus Holms veg 66, 7041 TRONDHEIM

**Moderne og pen 2-roms leilighet  
fra 2015 med stor solrik terrasse |  
Lave fellesutgifter | Fjernvarme**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Christian Drøyvold

**Mobil** 954 72 624

**E-post** christian.droyvold@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 690,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 591 690,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 155,- pr. mnd.  
**Selger:** Kevin Alstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total:** 49/55 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 4721.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 412, bnr. 408  
**Snr.** 5

**Oppdragsnr.:** 1710240078

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Julianus Holms veg 66 - en pen 2-roms leilighet med moderne fasiliteter, god planløsning og en innbydende utførelse. Dette er leiligheten for deg som ønsker å bo lettvent og sentralt, samtidig som du har fantastiske turområder i gangavstand. Leiligheten ligger "midt på" Lade, og herfra vil du ha gangavstand til flere kjøpesentre, bussholdeplass, de aller fleste servicefunksjoner og Ladestien med turmuligheter.

Verdt å merke seg:

- Bod i kjeller
- Lave fellesutgifter med kabel-TV, internett, oppvarming og varmtvann inkl.
- To terrasser, en med tilgang til en liten hage
- Skjermet innsyn
- Kort avstand til alle studiesteder, bussholdeplass og de fleste servicefunksjoner

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	15
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	43
Energiattest .....	48
Planskisse .....	55
Vedtekter .....	56
Husordensregler .....	68
Regnskap .....	71
Situasjonskart .....	73
Reguleringsplan .....	81
Reguleringsbestemmelser .....	85
Byggetegninger .....	87
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

BRA - b: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-b: 6 m<sup>2</sup> Sportsbod

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4721.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

eiligheten har overbygd uteplass på begge sider, og fra stuen er det utgang til både terrasse og en liten hage. Her er det god plass for utemøbler, grill med mer – et fint sted å sitte på varme sommerdager. Fra hagen kommer du videre ut mot felleshagen.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og populært boligområde på Lade i Trondheim kommune. Her er det kun få meter til fjorden, matbutikk,buss, togstasjon og resten av byens servicetilbud og fasiliteter.

### Adkomst

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



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

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

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

### **Offentlig kommunikasjon**

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

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

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS, V/ Trond Sanslett

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Trond Sanslett har opplyst om følgende byggemåte:  
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: entré, gang, stue/kjøkken, bod og soverom.

### **Standard**

Entré: Leiligheten har et flott, overbygd inngangsparti med romslig terrasse. Her er det god plass til for eksempel kafésett ved døren. Entreen har fliser på gulvet, pent malte vegger og plass til skoskap og knaggrekke. Det er også plass til å henge fra seg i innvendig bod.

Stue og kjøkken: Leiligheten har stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning. Rommet er praktisk utformet og meget tiltalende – her har det vært fokus både på funksjonalitet og stil. Gulvet har parkett, og veggene er malt i en lun, behagelig farge. Store vinduer og glassdør ut mot terrassen gir godt med lys i rommet, og det er i tillegg montert downlights i taket.

Kjøkkenet har en stilren innredning med lyse, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er montert fliser på veggen mellom benk og overskap. Hvitevarene er integrerte og består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Over kokesonen er det ventilator.

Bad/wc/vaskerom: Badet har mørke fliser på gulvet, lyse fliser på veggene, gulvvarme, avtrekksventil og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap, og over servanten er det speil med integrert belysning. I tillegg har badet veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe: Leiligheten har et innbydende soverom med parkettgulv, malte vegger og en flott plassbygd skapløsning. Ellers har leiligheten god plass for lagring og oppbevaring i innvendig bod, og det tilhører også bod i felles kjeller.

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

Forhold som har fått TG2: Ingen

Forhold som har fått TG3: Ingen.

### **Innbo og løsøre**

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

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

### **Hvitevarer**

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

**Parkering**

Etter områdets bestemmelser.

**Forsikringselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0005770769

**Diverse**

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer knyttet til felles anlegg. A-konto fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. I tillegg har leiligheten balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 012

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale eiendomsavgifter består av vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og feiegebyr.

Fra og med april 2024 innfører Trondheim kommune månedlig fakturering av de kommunale eiendomsavgiftene. Første månedsfaktura blir sendt i slutten av april, med forfall 15. mai. Etter dette vil alle fakturamottakere motta månedlige fakturaer med forfall den 15. hver måned.

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

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 913 204

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 470 173

### **Formuesverdi sekundær år**

2022



### **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**

49/6675

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Drift: kr 1 236
- Driftsforening: kr 98
- A-konto fjernvarme: kr 226
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 564
- Kostnad målingsbasertt avregning: kr 31

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 155

## Sameiet

### **Sameienavn**

Lade Allé Start Boligsameie

### **Organisasjonsnummer**

916370091

### **Om sameiet**

Sameiets navn er Lade Allé Start Boligsameie. Sameiet består av 120 boligseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. 408 i Trondheim kommune.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke lån.

### **Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for Lade Allé Start Boligsameie for 2022 viser et negativt resultat på kr - 339 689,- før skatt. Underskuddet ble dekket av annen egenkapital. Sameiets kontantbeholdning pr. 31.12.2022 var kr 930 703,-.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 2 460,- pr. mnd.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang for hund hele året.

Avføring fra dyr skal fjernes fra sameiets fellesarealer.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 412, bruksnummer 408, seksjonsnummer 5 i Trondheim kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.08.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkanlegg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av PlanID r2013007 og er regulert til boligbebyggelse/ blokkbebyggelse.

Relaterte planer: PlanID r20100059 (Lade Alle 59-73)

Trondheim kommune opplyser videre at det foregår regulering under arbeid, PlanID r20210054 (Jørgen B. Lysholms vei 62) og k20110088 (Lade og Leangen). Konferer megler for nærmere opplysninger.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut, men det er kun én bruksenhet i boligen.

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.

### **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**

Etter nærme avtale med selger.

### **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**

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

101 690,- (Omkostninger totalt)

3 591 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 101 690

### **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 deknings salg 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.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4950,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Christian Drøyvold  
Eiendomsmeglerfullmektig  
christian.droyvold@aktiv.no  
Tlf: 954 72 624

#### **Ansvarlig megler**

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

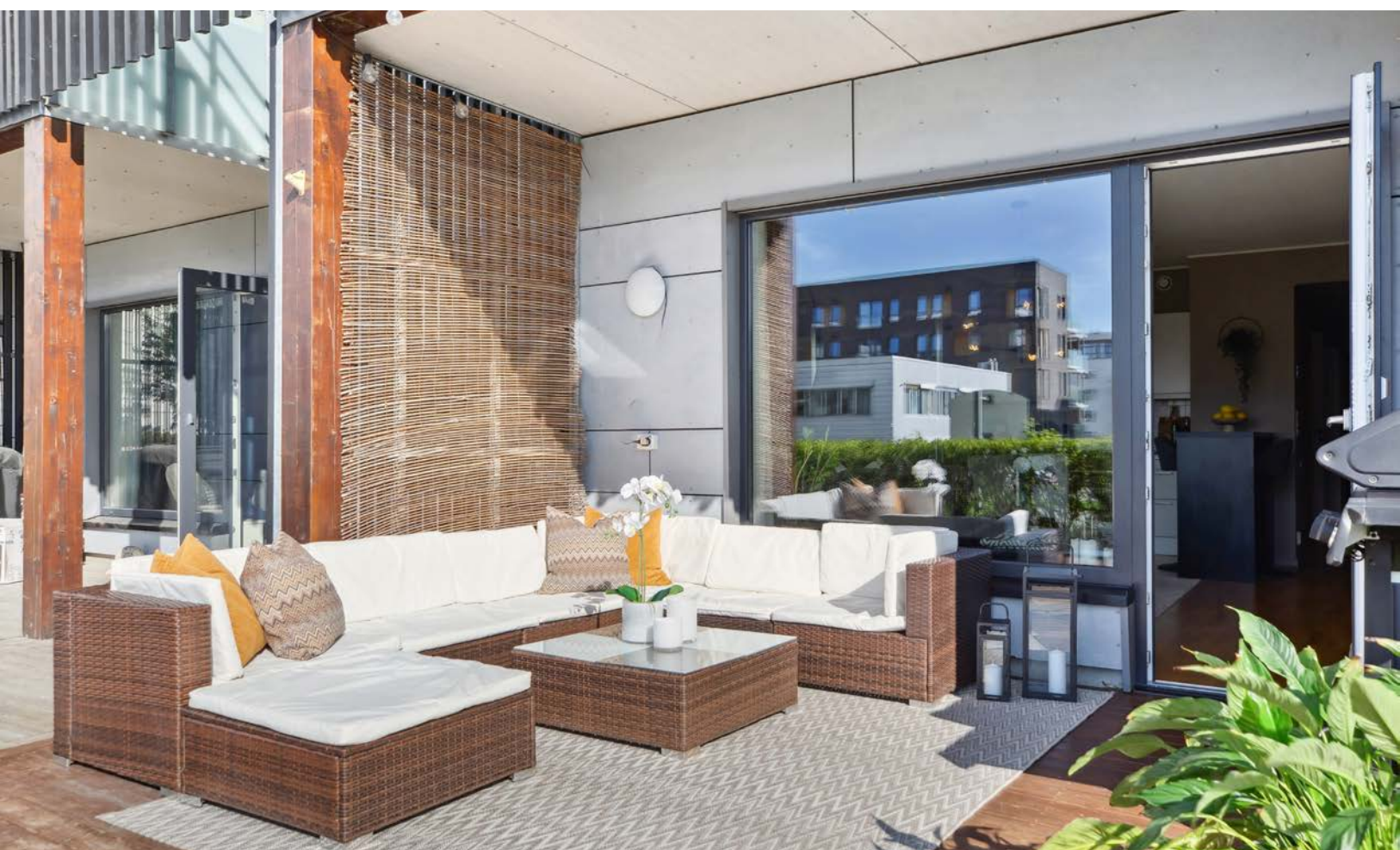
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

#### **Salgsoppgavedato**

23.07.2024





























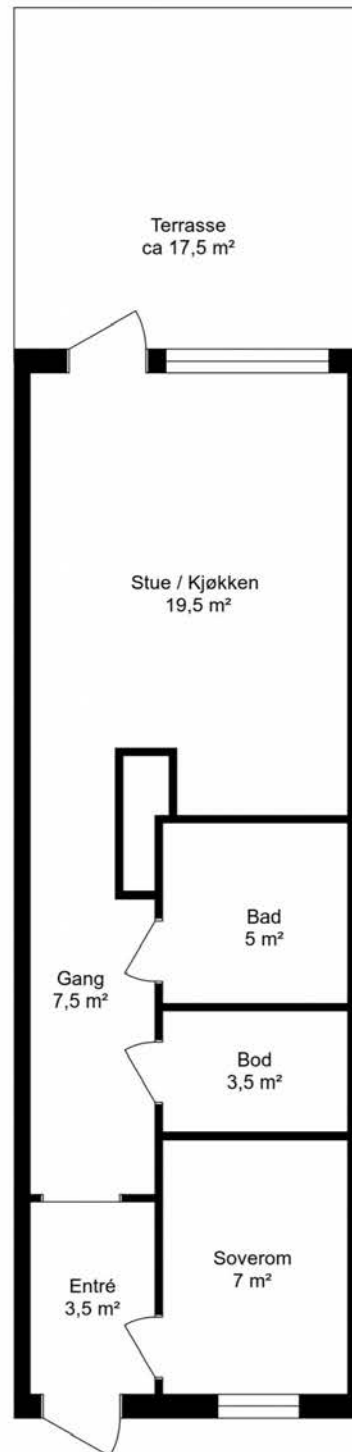






# Julianus Holms veg 66, snr 5

## 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Julianus Holms veg 66 - Nabolaget Ringve/Devle - vurdert av 99 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lade allé 80 Linje 13, 20, 54, 106	3 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	2 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 4.6 km
Trondheim Værnes	26 min

## Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 34 elever, 2 klasser	20 min 1.5 km
Lade skole (1-10 kl.) 652 elever, 35 klasser	21 min 1.6 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	23 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	6 min 0.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	20 min 1.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min 4.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

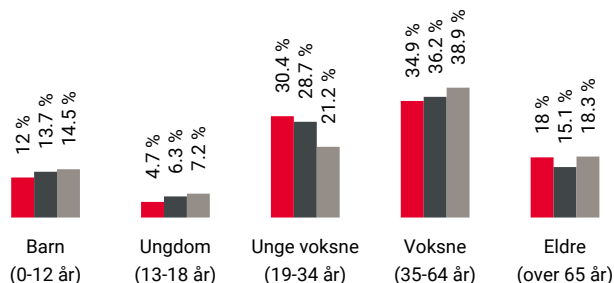
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ladesletta barnehage (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ... 59 barn	18 min 1.3 km
Fjæraskogen barnehage (1-5 år) 83 barn	19 min 1.5 km


## Dagligvare


Rema 1000 Lade Arena Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Mega Sirkus Shopping	13 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









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

 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

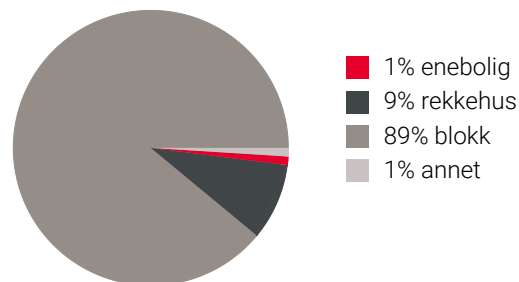
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

## Sport

-  Autronica-hallen 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Lade idrettspark 9 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 0.7 km
-  Fresh Fitness Lade Arena 4 min 
-  CrossFit Maxpuls 9 min 

## Boligmasse






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

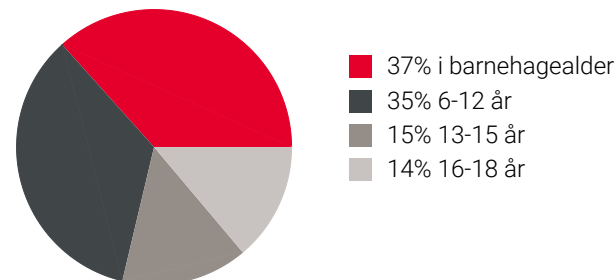
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  City Lade 10 min 
-  Vitusapotek Lade Arena 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



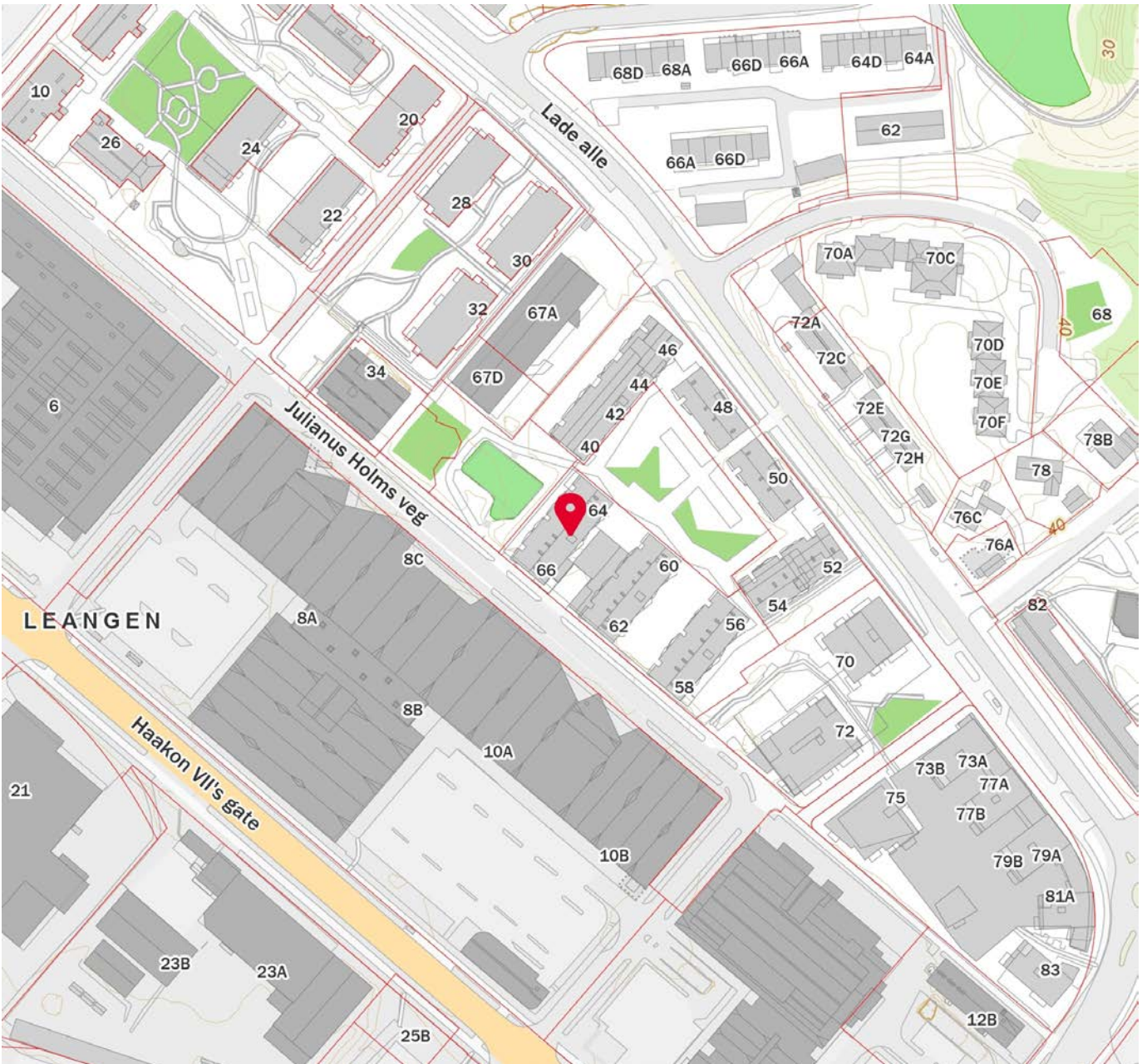
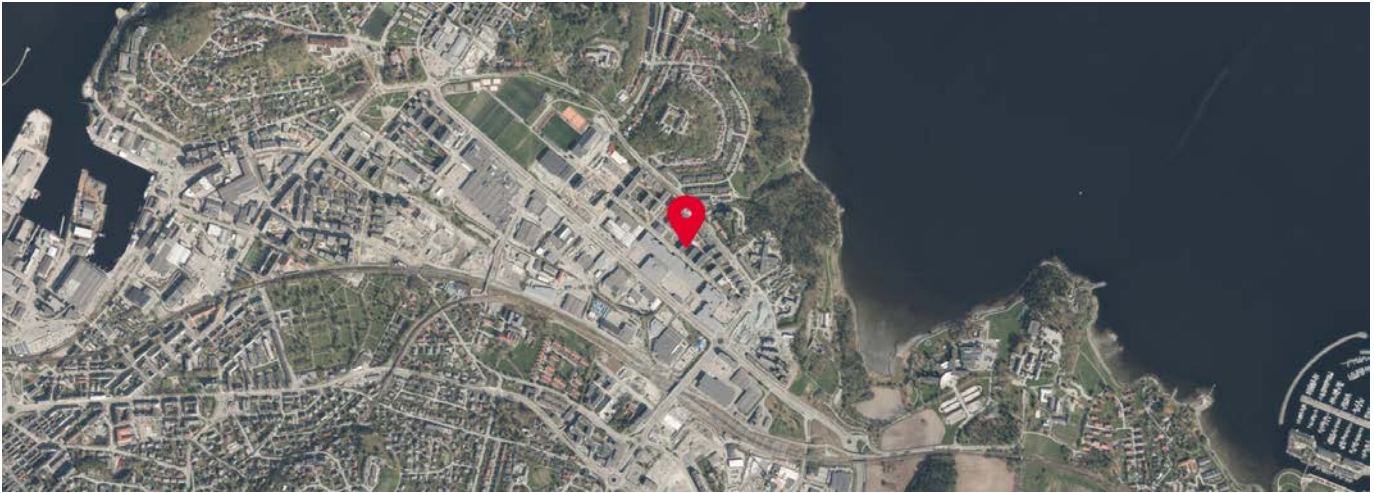
0% 47%

-  Ringve/Devle
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Julianus Holms veg 66 7041 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 55 m<sup>2</sup>

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



2

TG-1



13

TG-2



0

TG-3



0

TG-IU



0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20557>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.7.2024

Rapportdato  
17.7.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Kevin Alstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Trond Sandlsett

Telefon: 40455776

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Epost: Trond@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



### Informasjon om boligen

Adresse: Julianus Holms veg 66, 7041 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 412

Bruksnr: 408

Festenr:

Seksjonsnr: 5

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	17
Kjeller	6	0	6	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	45	4	Entre/gang, soverom, bad, stue, kjøkken.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>45</b>	<b>4</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Lovlighet

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

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Byttes filter jevnlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Innredning og utstyr framstår uten skader.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.12 Rom under terreng

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

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

### 6.15 Toalettrom

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



## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240078	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kevin Alstad	
<b>Gateadresse</b>	
Julianus Holms veg 66	
<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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1710240078

## 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: KA

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



## 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: 1710240078

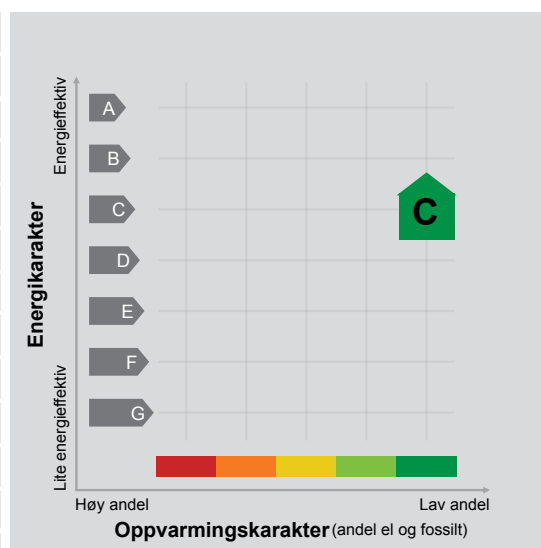
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kevin Alstad	1718ece2ecd8b2896bc2962 77ca7049c23ce22e3	19.07.2024 20:02:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240078

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Julianus Holms veg 66
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	412
Bruksnummer	408
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300428512
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	ca235f37-6a44-4871-802c-be4b8764bcac
Dato	17.07.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innnetemperaturen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2015
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	49
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Julianus Holms veg 66  
Postnummer: 7041  
Sted: TRONDHEIM  
Kommune: Trondheim  
Bolignummer: H0104  
Dato: 17.07.2024 12:21:06  
Energimerkenummer: ca235f37-6a44-4871-802c-be4b8764bcaf

Kommunennummer: 5001  
Gårdsnummer: 412  
Bruksnummer: 408  
Seksjonsnummer: 5  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300428512

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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



### **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

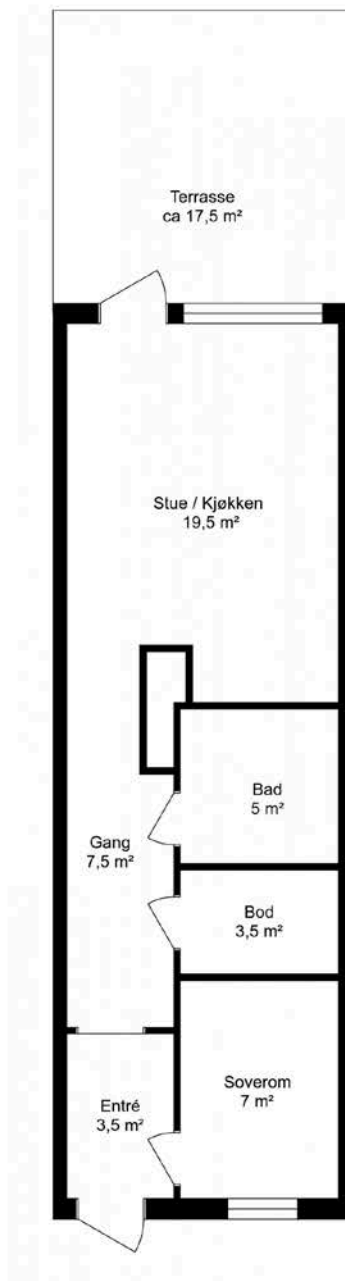
### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

# Julianus Holms veg 66, snr 5

## 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# VEDTEKTER

for

Lade Allé Start Boligsameie, org. nr. 916 370 091

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.19 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lade Alle Start Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.11.2015.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 120 boligseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. 408 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong/terrasse som angitt i seksjonsbegjæringen

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Parkeringsplasser, bodareal, spesialrom/tekniske rom og felles uteareal/Velforening**

### **4-1 Parkeringsplasser**

Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 412 bnr. 405. Parkeringskjelleren utgjør et eget sameie, Lade Alle Garasjesameie, med egne vedtekter, og inngår ikke i Lade Alle Start Boligsameie. Seksjoner med p-plass eier en ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-plass, og skal dekke sin del av kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen.

### **4-2 Bodareal og Spesialrom/tekniske rom**

Parkeringskjeller under området, gnr. 412 bnr. 405 (jf punkt 4-1), innehar et avgrenset område med bodareal og spesialrom/tekniske rom som disponeres av Lade Alle Start Boligsameie. Dette arealet plikter Lade Alle Start Boligsameiet å drifte og vedlikeholde, samt dekke kostnadene forbundet med dette.

### **4-3 Felles uteareal/Velforening**

Lade Alle Start Boligsameie vil være eier av ideell andel av felles tomt sammen med Lade Alle Hjem Boligsameie. Drift og vedlikehold skal utføres av Lade Alle Driftsforening (navn kan endres ved opprettelse), med egne vedtekter, der sameiet/seksjonseiere er pliktige eiere/medlemmer. Lade Alle Start Boligsameie skal dekke sin del av kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader**

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

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

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

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

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

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Lade Alle Garasjesameie gnr. 415 bnr. 405 og Lade Alle Driftsforening (navnet kan endres ved opprettelse). Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

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

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

## **9. Årsmøtet**

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

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 på årsmøtet og uttale seg.



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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det tillates innglassing av balkonger i henhold til utarbeidet tilbud og mal fra styret, når dette er innhentet. Alle kostnader i forbindelse med innglassing må seksjonseier stå for selv, eventuelt fordeles dersom sameiet mottar faktura for dette. Dette gjelder alle fremtidige forespørsler om innglassing. Det forutsettes at tiltaket godkjennes av Trondheim kommune.
- 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

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

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 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 seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

### **10-1 Forretningsfører**

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

### **12 Kameraovervåking av fellesarealer**

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Bestemmelse 9-8 a(2) siste setning vedtatt i årsmøtet 21.05.2021.

Bestemmelse 3-1 (5) fikk tilført nøkkelboks på årsmøtet 17.06.2024

Husordensregler for Lade Allé Start Boligsameie  
Vedtatt 18. Juni 2019

## **1. Generelt**

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Eiere plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av leietakere og besøkende.

1.3 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

## **2. Overdragelse og utleie av leilighet**

2.1 Ved utleie skal navn og telefonnummer til leietaker sendes til styret på [Ladeallestart@styrerommet.net](mailto:Ladeallestart@styrerommet.net)

2.2 Eiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger husordensreglene.

## **3. Sjøppel**

3.1. Sjøppel skal håndteres i henhold regler og retningslinjer fra Trondheim Renovasjon, se <http://trv.no>.

3.2. Sjøppel skal ikke hensettes ved nedkastene eller andre steder på fellesområdene. Dersom nedkastene er fulle må søplet kastes et annet sted eller oppbevares i den enkeltes leilighet frem til det kan kastes på riktig måte.

## **4. Fasade**

4.1 Ingen fasadeendring kan gjøres uten styrets tillatelse. En fasadeendring vil si enhver endring som forandrer fasadens helhetlige uttrykk. Solskjerming, boder, fastmontert belysning, endring av farge på maling og liknende er eksempler på fasadeendring som krever godkjenning.

4.2 Blomsterkasser og liknende skal henge på innsiden av rekkverket, og på under nivået som er dekket.



## **5. Dyrehold**

5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

5.2. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang for hund hele året.

5.3. Avføring fra dyr skal fjernes fra sameiets fellesarealer.

## **6. Bruk av leilighet og sportsbod**

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0600 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk.

6.2. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

6.3. Ha omtanke for nabolaget og brannfaren når det benyttes grill på terrassene. Det er kun elektrisk grill eller gassgrill som er tillatt å bruke.

6.4. Gassflasker, eksplosiver og brannfarlige væsker skal ikke oppbevares i sportsbod eller under bakkenivå.

6.5. Veggene til sportsbodene er utført i netting for å ikke påvirke tekniske anlegg som  
brannvarsling, sprinklersystem og belysning. Det er ikke tillatt å tette nettingen med plater, papp, stoff eller tilsvarende som påvirker funksjonen til de tekniske anleggene.

6.6. Stikkontaktene i bodene skal kun brukes til fryser/kjøleskap, og sporadisk bruk f.eks. Til lamper, støvsugere, verktøy, osv. Grunnen til det er at strøm som brukes i bodene ikke går via adskilte målere, og at det elektriske anlegget i bodene ikke er dimensjonert for strømkrevende apparater.

## **7. Parkeringskjeller**

7.1. Parkeringskjelleren er organisert som et eget sameie med egne ordensregler og vedtekter. Alle beboere plikter å overholde disse.

7.2 Kjøring og parkering av motorkjøretøy er forbudt på alle arealer tilhørende sameiet, arealer tilhørende Lade Allé Hjem boligsameie, og arealer som tilhører sameiene i fellesskap. Dette gjelder ikke parkeringskjelleren eller innkjøring til parkeringskjelleren. Styret kan inngå avtale med selskaper om å legge bøter eller fjerne biler ved brudd på dette.

## **8. Fellesarealer**

8.1. Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer eller på svalganger.

8.2. Definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etg. er ikke fellesareal.

8.3. Sykler skal bare parkeres på tiltenkt område. Forøvrig skal eiendeler eller søppel ikke hensettes i fellesarealer. Etterlatte gjenstander kan bli fjernet av vaktmester / styret.

8.4. Alle dører skal holdes lukket.

8.5. Ved skade på fellesareal så skal dette meldes til vaktmester eller styret umiddelbart. Eiere er ansvarlig for skader de eller deres leietakere eller gjester har forårsaket.

8.6. Sameiets korktavler kan benyttes av beboere og styret for å henge opp oppslag. Reklame for kommersielle tjenester som for eksempel meglertjenester er ikke tillatt.

## **9. Brannvarslingsanlegg**

9.1. Alle beboere plikter å sette seg inn hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, se eget dokument utarbeidet av styret angående dette.

9.2 Ved falsk alarm er beboeren ansvarlig for å luften ut og avstille, slik at unødvendig evakuering og utrykning kan unngås. Kostnader for unødvendig utrykning kan viderefaktureres til eier av den aktuelle seksjonen.

9.3. Brannalarm skal aldri avstilles uten at årsaken til utløsningen er identifisert, og det er klarlagt at den ikke utgjør noen fare.

9.4 Etter at brannalarmen er utløst i en hel blokk eller flere blokker skal ikke brannvarslingsanlegget avstilles utenom etter avtale med brannvesenet.

## **10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene**

10.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

10.2. Dersom bruker av leiligheten til tross for skriftlig advarsel ikke overholder husordensreglene, kan styret pålegge salg eller fravikelse av seksjonen ihht. vedtektene for sameiet og eierseksjonsloven.

Endret på årsmøte 21.05.2021.

**LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 916 370 091**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 596 560	2 317 380	2 582 000	2 910 000
Andre inntekter		0	590 358	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 596 560</b>	<b>2 907 738</b>	<b>2 582 000</b>	<b>2 910 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 805	-16 062	-15 000	-21 150
Styrehonorar	4	-105 000	-105 000	-105 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-9 263	-6 650	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-163 620	-158 545	-163 000	-175 000
Konsulenthonorar	6	-15 797	-14 559	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-987 768	-865 036	-583 300	-816 300
Forsikringer		-202 884	-195 272	-203 500	-213 500
Kommunale avgifter	8	-7 163	-15 728	-20 000	-20 000
Energi/fyring	9	-211 716	-259 979	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-706 540	-655 683	-675 360	-718 600
Andre driftskostnader	10	-515 798	-462 815	-441 500	-493 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 940 353</b>	<b>-2 755 329</b>	<b>-2 483 660</b>	<b>-2 887 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-343 793</b>	<b>152 409</b>	<b>98 340</b>	<b>22 450</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 784	1 874	0	0
Finanskostnader	12	-680	-661	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 104</b>	<b>1 213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-339 689</b>	<b>153 621</b>	<b>98 340</b>	<b>22 450</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			153 621		
Fra opptjent egenkapital		-339 689			

**LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 916 370 091**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 409	2 609
Forskuddsbetalte kostnader		367 682	339 169
Andre kortsiktige fordringer	13	217 267	146 958
Energiavregning	14	169 296	297 115
Driftskonto OBOS-banken		376 009	193 973
Sparekonto OBOS-banken		248 797	794 905
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 385 459 1</b>	<b>774 730</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 385 459 1</b>	<b>774 730</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		930 703 1	270 392
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>930 703 1</b>	<b>270 392</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 531	41 409
Leverandørgjeld		384 225	343 008
Skyldige offentlige avgifter		0	14 819
Annen kortsiktig gjeld		0	105 102
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>454 756</b>	<b>504 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 385 459 1</b>	<b>774 730</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.03.2023  
Styret i Lade Allé Start Boligsameie

Synne Fagerheim Bjerkli/s/

Lars Ivar Jørgensen/s/

Knut Olsen/s/

Mona Sæternes/s/

Øyvind L. Schei/s/



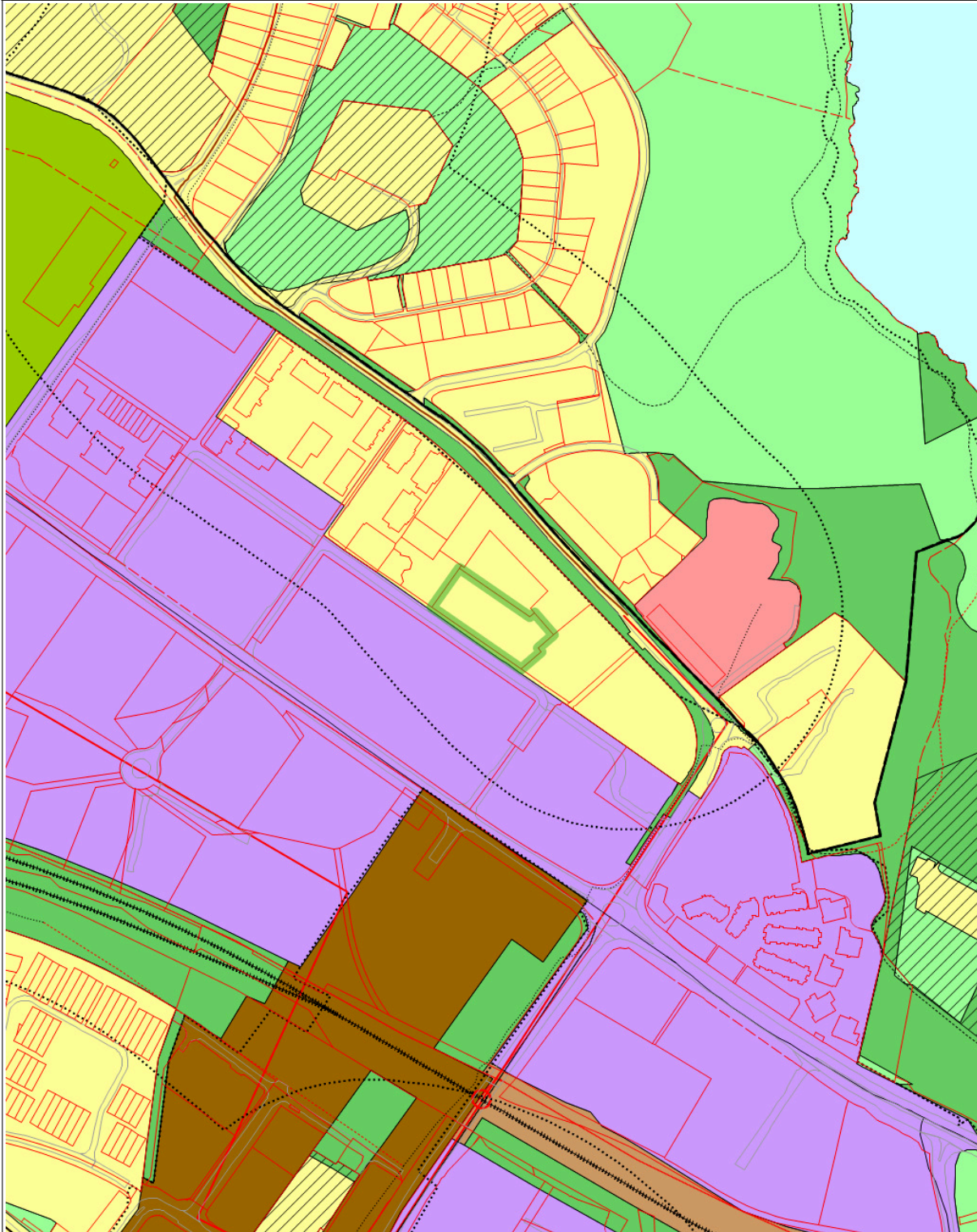
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 408	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Julianus Holms veg 66 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000





## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Veg	 Kommuneplan- og kommunedelplangrense
 Bestemmelsesområde parkering og uterom	 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde havstigning
 Bestemmelsesområde regionalt handelssenter	 Kollektivknutepkt - På bakken - Framtidig	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - Tunnel - Framtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Framtidig
 Sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Framtidig	 Jernbane - På bakken - Nåværende
 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig	 Bevaring kulturmiljø
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende
 Idrettsanlegg - Nåværende	 Sentrumsformål - Framtidig	 Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
 Grønnstruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Framtidig	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 Næringsbebyggelse - Nåværende		



Trondheim

# Reguleringsplaner

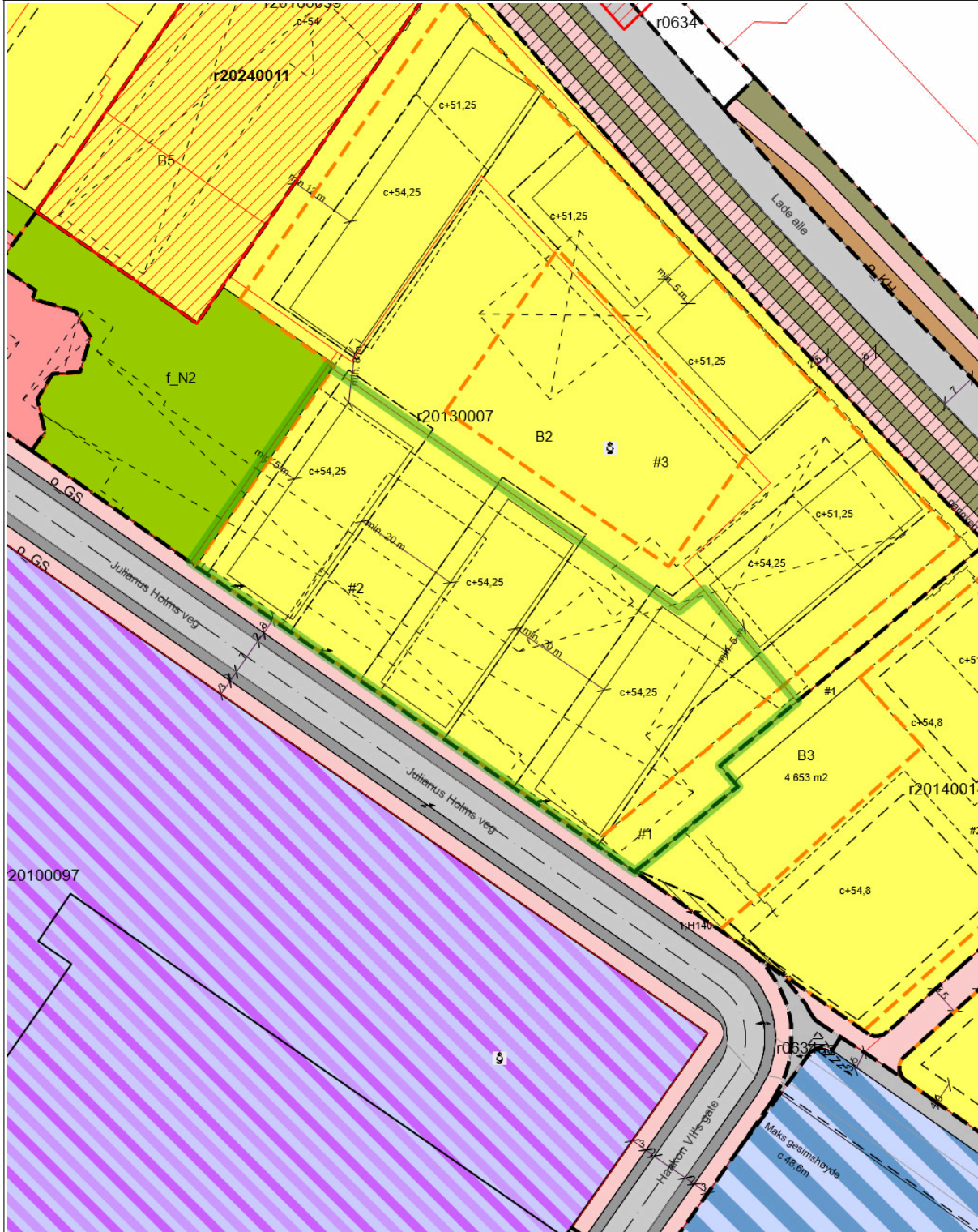
Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 408	Fnr: 0	Snr: 5
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Julianus Holms veg 66 7041 TRONDHEIM
----------	---

Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Frisiktsone ved veg		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Forretning/Kontor
	RpBestemmelseOmråde		Hensyn landskap		Frisikt
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Barnehage
	Nærmiljøanlegg		Forretning/Kontor/Industri		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		RpBestemmelseOmråde		Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse
	Parkeringshus/-anlegg				



Trondheim

# PlanOversikt

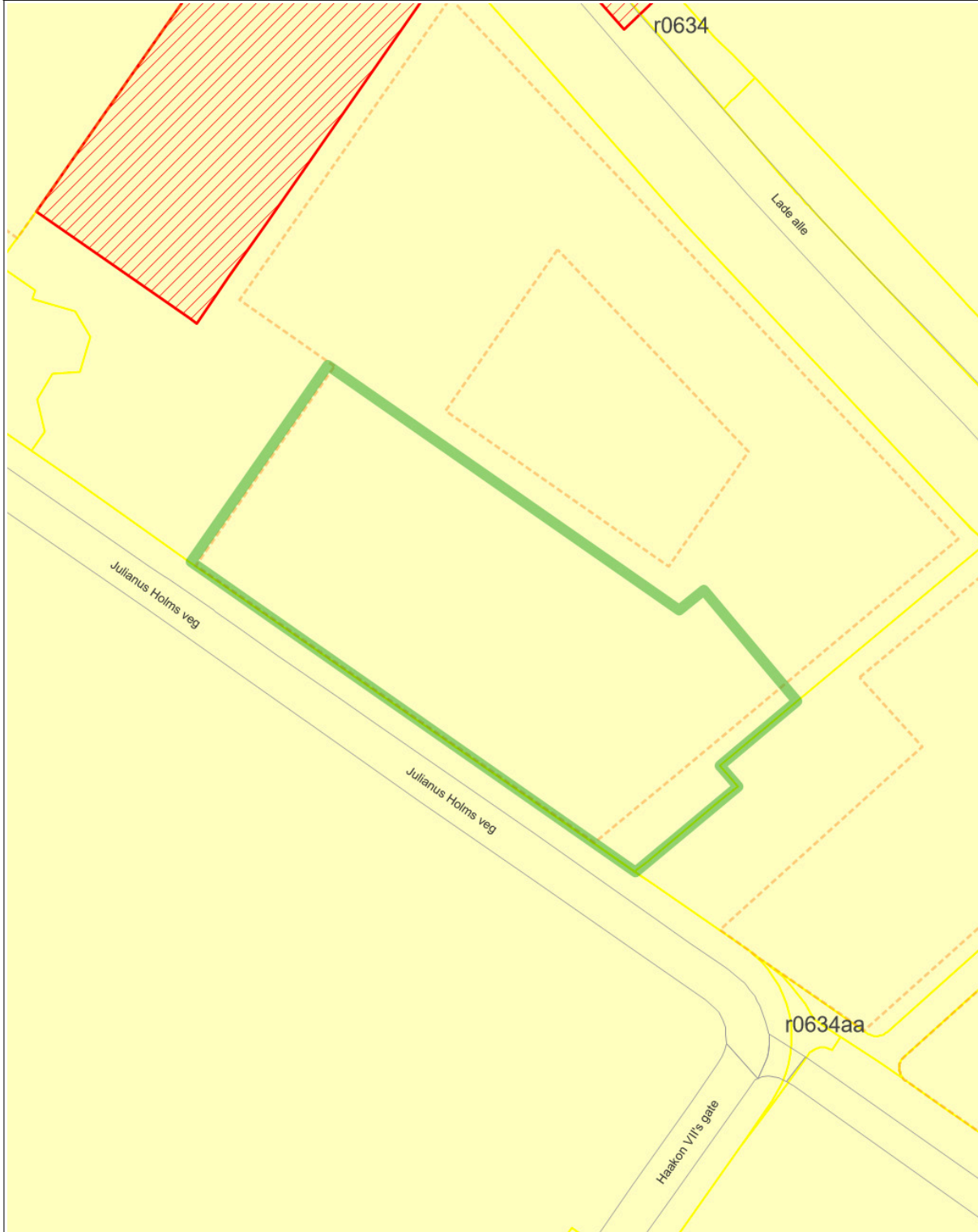
Eiendom: Gnr: 412 Bnr: 408 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Julianus Holms veg 66  
7041 TRONDHEIM








Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende				





### Regulering på grunnen

### TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

#### §12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
  - Nærmiljøanlegg (1440)

#### §12-7 BESTEMMELSER

- Bestemmelserområde #1, #2 og #3

#### LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelserområde
- Avkjørsel
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: nov 2013  
 Høydereferanse: NN2000 (Basiskartet er supplert med gjeldende regulering) Kilde: Trondheim kommune Eloidstørrelse 1m  
 0 10 20 30 40 50  
 meter

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
 Lade allé 67B, 67C og 69  
 Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk  
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
til sluttbehandling	22.11.2013	9m7/k			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjonering vedrørende reguleringssarbeid	12.01.2013	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	29.08.2013	
Offentlig ettersyn	03.09.2013-17.10.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.12.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.01.2014	
Godkjent bystyret	30.01.2014	

Forslagsstiller: Pir II AS  
 på vegne av  
 SELVAAG BOLIG AS

Dato: 01.05.2013

Reguleringsplannr:  
**R20130007**  
 Kommunens saksnr:  
 12/51981

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan

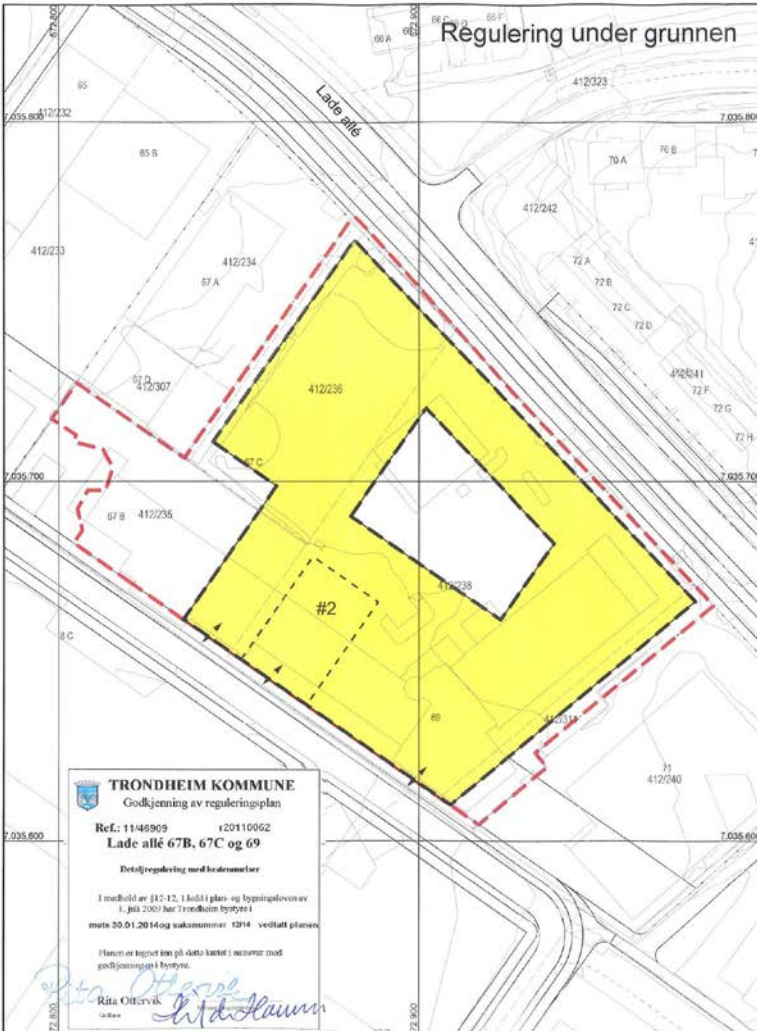
Re: 1145509 i20110062  
**Lade allé 67B, 67C og 69**  
 Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, §12-14 og §12-15 i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheims bystyre i møte 30.01.2014 og saksnr. 1074 vedtatt planen.

Planen er fastslått inn på dette kartet i samsvar med godkjenningstidspunktet.

Rita Ottavik  
 ordfører

*Linda Klamm*



**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

**§12-5 AREALFORMÅL**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

**§12-7 BESTEMMELSER**

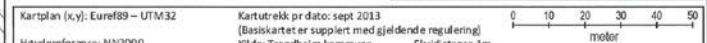
Bestemmelseområde #2

**LINJESYMBOLER**

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel

**Illustrasjonslinjer**

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk: pr dato: sept 2013  
 Høydereferanse: NN2000 (Basiskartet er supplert med gjeldende regulering) Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens: 1m

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
 Lade allé 67B, 67C og 69  
 Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk: 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	22.11.2013	Am/Te			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringarbeid	12.01.2013	
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet	29.03.2013	
Offentlig ettersyn	03.09.2013-17.10.2013	
Behandlet i byrådsrådet/planutvalget	17.12.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.01.2014	
Godkjent bystyret	30.01.2014	

Forslagsstiller: Pir II AS på vegne av SELVAAG BOUIG AS

Dato: 01.05.2013

Reguleringsplan nr: R20130007  
 Kommunens saksnr: 12/51981

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 1148909 r20110062  
 Lade allé 67B, 67C og 69

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, i del 1 i plan- og bygningsloven av 1. juli 2007 har Trondheim bystyre i møte 30.01.2014 og saknummer 12/14 vedtatt planen.

Hansen er tegnet inn på dato kartet i samsvar med godkjenning i bestemmelse.

Rita Ottavik  
 Rita Ottavik  
 Rita Ottavik



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20130007

Arkivsak: 12/51981

## Detaljregulering av Lade Alle 67 B, 67 C og 69 Vedtatte bestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.01.14

Dato for godkjenning av bystyret : 30.01.14

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartene merket Pir II AS, datert 01.05.13, sist revidert 22.11.13.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartene:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 3.1 Avkjørsler

Det tillates sideforskyvning av avkjørsler på inntil 5 meter. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av kommunen. Det skal tilrettelegges for avkjørsler for utrykningskjøretøy fra Lade allé via fortau med nedsenket kantstein.

#### § 3.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal tilfredstilles for tiltak innenfor planområdet. Lydnivå på innendørs og utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og takterrasse skal tilfredsstille NS8175 klasse C. Støyforholdene skal dokumenteres ved byggesøknad og støyreducerende tiltak må være etablert før det gis ferdigattest for boliger og anlegg.

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 4.1 Boligbebyggelse og garasjeanlegg

Grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke være mindre enn 10.200 m<sup>2</sup> og ikke overstige 18.500 m<sup>2</sup> BRA. Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Som arealer under terreng regnes garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc. der himling ligger under kote 38.

Nærmiljøanlegget f\_N2 kan medregnes som felles uterom for boligene i planområdet.

#### § 4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankart.

Omriss for planlagt bebyggelse er retningsgivende, justeringer kan tillates. Avstandsmål vist



mellom omriss for planlagt bebyggelse gjelder mellom yttervegger. Avstanden er minimumsmål og skal opprettholdes, men tillates sideforskjøvet. Balkonger og svalganger kan tillates oppført utenfor avtrykket, men kan ikke plasseres utenfor byggegrensene.

Boder, paviljonger, drivhus, sykkelkur, levegger etc kan plasseres utenfor byggegrensene. Disse kan ha maks høyde 3,5 m. Arealet skal ikke overstige 75 m<sup>2</sup> for det enkelte bygg og maksimalt 500 m<sup>2</sup> samlet innenfor planområdet.

#### §4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner som ventilasjonshetter, piper, heisoppbygg mv kan tillates med maksimal høyde 1,5 meter over gesims og med samlet areal på maksimalt 5 % av takflaten.

Der gesimshøyden er c+51,25 eller lavere, kan det tillates transparent rekkverk inntil 1 meter over gesims.

#### §4.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Fasadene og sokkel skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monoton. Mellom bebyggelsen mot lokalgate skal det være to trappadkomster fra lokalgate til felles uterom.

Svalganger, heis og trappehus skal utføres som en integrert del av bebyggelsen og skal ikke fremstå som elementer lagt utenpå bygningskroppen. Det skal ikke være svalganger på fasader mot Lade Allé.

Svalgangslengden skal aldri overskride 60 % av bygningskroppens lengde. For planområdet sett samlet, skal svalgangene utgjøre mindre enn halve lengden av bygningskroppene. Det tillates passering av inntil 3 leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig på samme etasje. Det skal etableres møteplasser på svalgangene.

Ved behov for avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, skal støyskjerm anlegges som vist på plankart. Støyskjerm mot Lade allé skal være maksimalt 2 meter høy målt fra terreng, og utformes med transparente felt. Støyskjerm mot lokalgate skal være maksimalt 1,5 meter målt fra terreng. Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Tilpasninger og sideveis justering inntil 3 meter tillates.

Lekeplass for småbarn skal plasseres med gode solforhold på dagtid og etableres maksimalt 70 meter fra utgangen til hvert boligbygg.

Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 meter fra bygningenes utgangsdør.

#### §4.5 Boligsammensetning

Ettroms leiligheter tillates ikke. Toroms leiligheter skal utgjøre minst 10 % og maks 40 % av samlet antall boenheter. Fireroms leiligheter eller større skal utgjøre minst 20 % av samlet antall boenheter.

#### §4.6 Parkering

Alle parkeringsplasser skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Ved byggesøknad skal parkeringsplan for biler og sykler medfølge. I garasjeanlegget skal hver boenhet ha minst én sykkelparkering. Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil i garasjeanlegget.

#### §4.7 Nærmiljøanlegg f N2

Anlegget skal være 1.949m<sup>2</sup> og felles for alle boliger i områdeplan for Lade allé 59-73 R20100059.

Nærmiljøanlegget skal ha adkomst fra lokalgata vis à vis inngangsparti til nabobygning i sør. Mot boligformål i øst skal det etableres et nivåsprang på minst 1 meter. Anlegget skal tilrettelegges for bruk av barnehage i tilgrensende bygg i vest. Det skal tilrettelegges for aktiviteter også for eldre barn og ungdom.

Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av kommunen.

## **§ 5 BESTEMMELSESONRÅDER**

### § 5.1 Bestemmelsesområde #1

Separate ledninger for spillvann og overvann skal etableres i ny trasé innenfor bestemmelsesområde #1

### § 5.2 Bestemmelsesområde #2

Terminal for stasjonært avfallssuganlegg skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2, med avkjørsel fra lokalgate i sør. Hovedledningstraseen for avfallssug skal legges langs lokalgaten.

Anlegget skal betjene alle boliger i områdeplan for Lade allé 59-73 R20100059. Plassering og utførelse av anlegget skal godkjennes av Trondheim kommune.

Terminalen skal være innendørs og lukket med port. Areal nærmest veg, for biloppstilling, tilrettelegges som innkjørsel uten tak. Taket over terminalen skal utformes som integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

### § 5.3 Bestemmelsesområde #3

Utearealet skal være felles for boligene i planområdet. Arealet skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for bruk av alle aldersgrupper og skal inneholde felles møteplass/torg, samt gangforbindelse fra nærmiljøanlegget f\_N2 og fram til eiendomsgrense mot Lade Allé 73 (412/240). Gangforbindelsen skal ha minste bredde 3 meter.

## **§ 6 REKKEFØLGEKRAV**

### §6.1 Vann og avløp

Spillvannledning fra Haakon Vlls gate til lokalvegen mellom gnr/bnr 412/251 og 412/252 skal være etablert før ferdigattest kan gis for ny bebyggelse.

Separate ledninger for spillvann og overvann skal etableres i ny trasé som vist innenfor bestemmelsesområde #1 på plankartet før det kan gis ferdigattest for boliger.

Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av kommunen.

### §6.2 Avfallssuganlegg

Boliger i planområdet skal være tilknyttet stasjonært avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse.

### §6.3 Samferdselsanlegg

Gangveg, sykkelveg og kjøreveg med tilhørende grøntareal og trerekke langs Lade allé som vist i områdeplanen R20100059, og lokalgaten med gangveg og grøntareal som vist i reguleringsplan R20100097, skal være ferdig opparbeidet i planområdets lengde før det gis ferdigattest for boligbebyggelse. Det skal etableres gatebelysning og trebeplantning langs gangveger og sykkelveger. Felles detaljert plan for offentlige samferdselsanlegg med grøntareal for Lade allé og lokalgate skal godkjennes av Trondheim kommune før byggetillatelse.

Adkomst for utrykningskjøretøy må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger.



#### §6.4 Uterom

Minimumskrav til samlet uterom er 50m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Utendørs oppholdsareal skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger. Ved etappevis utbygging gjelder dette arealene tilhørende etappen. Småbarnslekeplass må inngå i hvert byggetrinn.

#### §6.5 Nærmiljøanlegg

Det kan gis ferdigattest for inntil 150 boenheter før nærmiljøanlegget f\_N2 er ferdig opparbeidet.

#### §6.6 Skole

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafiksikker skoleveg til Lade skole.

#### §6.7 Barnehage

Før utbygging av nye boliger kan igangsettes, skal det være avklart med kommunen at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet. Dersom Trondheim kommune anser at det er behov for en barnehage i området kan det ikke gis ferdigattest for flere enn 400 boliger innenfor områdeplanen R20100059 før barnehagen i Lade allé 65 er etablert.

### **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### §7.1 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### §7.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for anleggets utstrekning, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Bebbyggelse som skal rives, skal fotodokumenteres. Dokumentasjonen oversendes kommunen.

#### §7.3 Forurenset grunn

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte  
30.01.2014 ,sak B nr. 12/14

*Pita Ottervik*  
ordfører

*Silde Hauum*  
formannskapsekretær



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	412	408	0	5	Julianus Holms veg 66, 7041 TRONDHEIM

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommunedelplan - Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005)	
	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005)	
	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	4721.54m <sup>2</sup>
	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	9443.08m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r20130007	Lade Allé 67B, 67C og 69 (30.1.2014)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	4125.99m <sup>2</sup>
5001 r20130007	Lade Allé 67B, 67C og 69 (30.1.2014)	krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak	919.18m <sup>2</sup>
5001 r20130007	Lade Allé 67B, 67C og 69 (30.1.2014)	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	297m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r20100059	Lade Alle 59-73 (24.11.2011)

### BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

---

Ja

5001 k20110088	Lade og Leangen
5001 r20210054	Jørgen B. Lysholms vei 62
5001 r20240011	Lade alle 67A og 67D

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.

MEKINGADJE

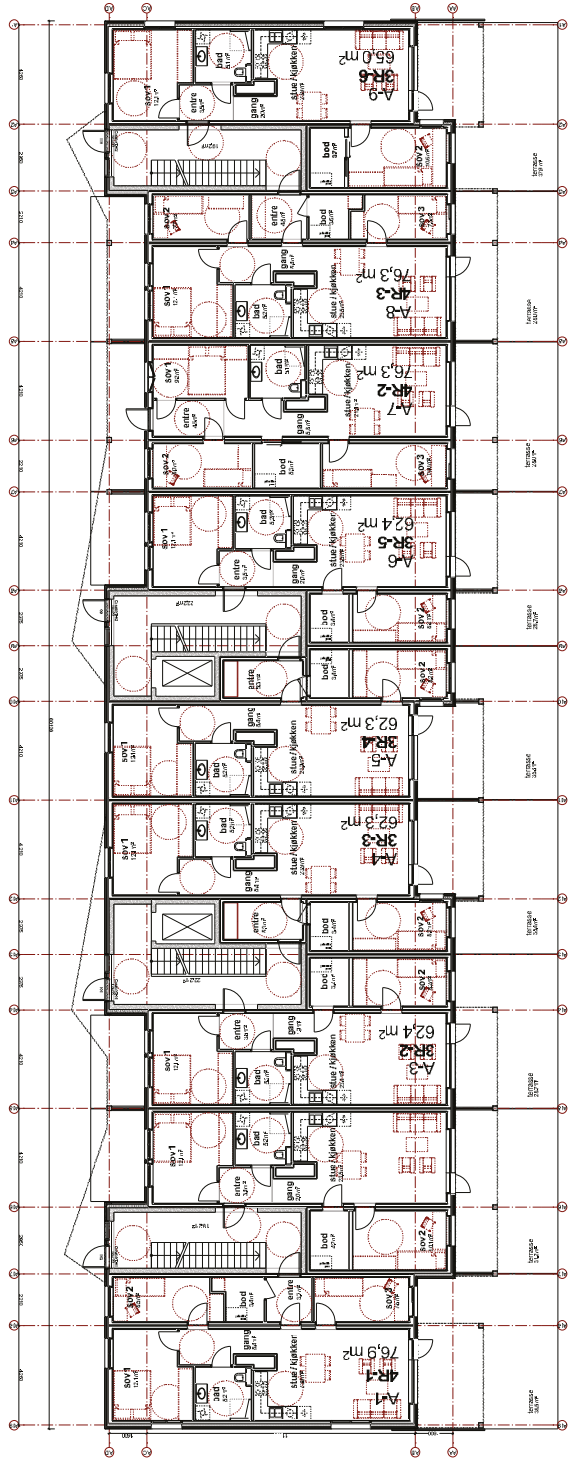
**LOKALISIRINGSFÖR**  
LÅNINGS

PROJEKTANT: **PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN**  
PROJEKTANTENS ADRESS: **PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN**  
PROJEKTANTENS TELEFON: **PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN**  
PROJEKTANTENS E-POST: **PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN**  
PROJEKTANTENS WEBBSIDA: **PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN**

PROJEKT	PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN
PROJEKTANT	PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN
PROJEKTANTENS ADRESS	PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN
PROJEKTANTENS TELEFON	PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN
PROJEKTANTENS E-POST	PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN
PROJEKTANTENS WEBBSIDA	PROJEKT FÖR HUSBYGGNADEN

**LADEALLE 6748**  
**DETALJPROSJEKT**

Arkitekt	Arkitekt
Byggherrens namn	Byggherrens namn
Byggherrens adress	Byggherrens adress
Byggherrens telefon	Byggherrens telefon
Byggherrens e-post	Byggherrens e-post
Byggherrens webbsida	Byggherrens webbsida





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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”*

Rettt 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# 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:** Julianus Holms veg 66  
7041 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Drøyvold

**Oppdragsnummer:** 1710240078

**Telefon:** 954 72 624  
**E-post:** christian.droyvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

23.07.2024

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