

**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 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 237,-  
**Selger:** Kevin Alstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 49/55 kvm  
**Tomtstr.:** 4721.5 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 412, bnr. 408  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1710240078

# Velkommen til Julianus Holms veg 66!

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 lettvinnt 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
Nabolagsprofil .....	29
Egenerklæringsskjema .....	32
Tilstandsrapport .....	37
Energiattest .....	49
Vedtekter .....	51
Husordensregler .....	63
Regnskap .....	66
Byggetegninger .....	72
Seksjoneringstegninger .....	73
Ferdigattest .....	87
Reguleringsplan .....	90
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 17 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-b: 6 kvm Sportsbod

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4721.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten 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 fiskeing, 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

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Trond Sanlsett 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. Etsjeskille 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 kafésatt 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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

### **Parkering**

Etter områdets bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP0005770769

### **Diverse**

#### **AREAL**

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

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

#### **D-NUMMER**

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

#### **SALGSSUM**

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

#### **SAMARBEIDSPARTNERE**

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

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

#### ERVERVSBEGRENSNING

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

## 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.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

### Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

83 640 (Omkostninger totalt)  
95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 856 for år 2024

### **Informasjon om 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 primærbolig**

Kr 913 204 for år 2022

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 470 173 for år 2022

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

49/6675

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Drift: kr 1 441
- Driftsforening: kr 98
- A-konto fjernvarme: kr 226
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 449
- Kostnad målingsbasertt avregning: kr 23

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Diverse drift og vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Elektroniske tjenester

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 237

**Andel fellesformue**

Kr 7 862

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## 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**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 14 917
- Egenkapital: Kr 1 018 835
- Disponible midler: Kr 1 018 835
- Årets endring i disponible midler: Kr 14 917

**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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

#### HEFTELSER

20.10.2015 - Dokumentnr: 970837 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjensidig rett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:412 Bnr:408

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2015 - Dokumentnr: 970837 - Best. om adkomstrett

Gjensidig rett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Adkomst for nødvendig vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:412 Bnr:408

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2015 - Dokumentnr: 1168211 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

#### GRUNNDATA

30.11.2015 - Dokumentnr: 1117313 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 38

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/6675

#### RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter for eiendommen.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

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.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

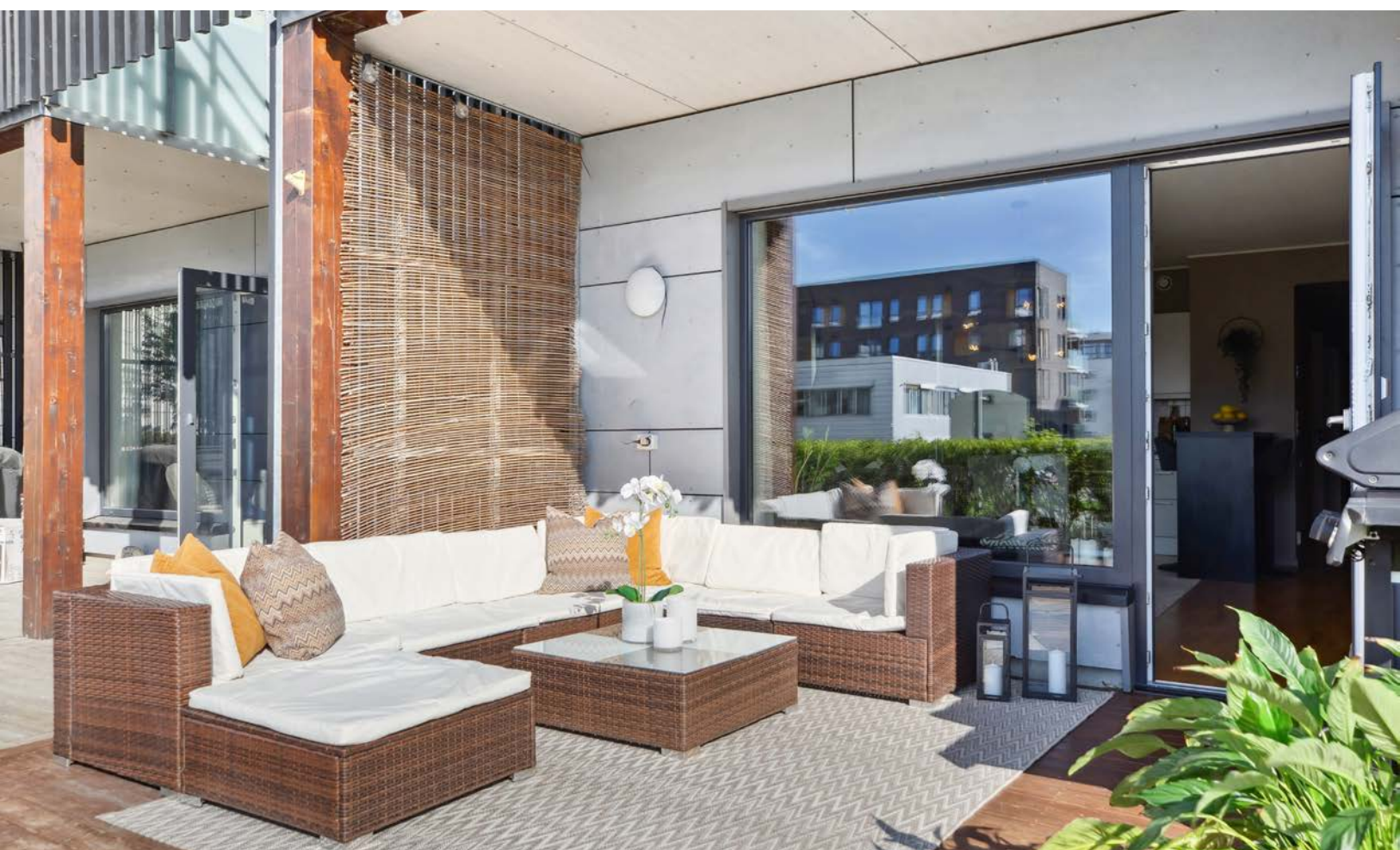
### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

03.03.2026















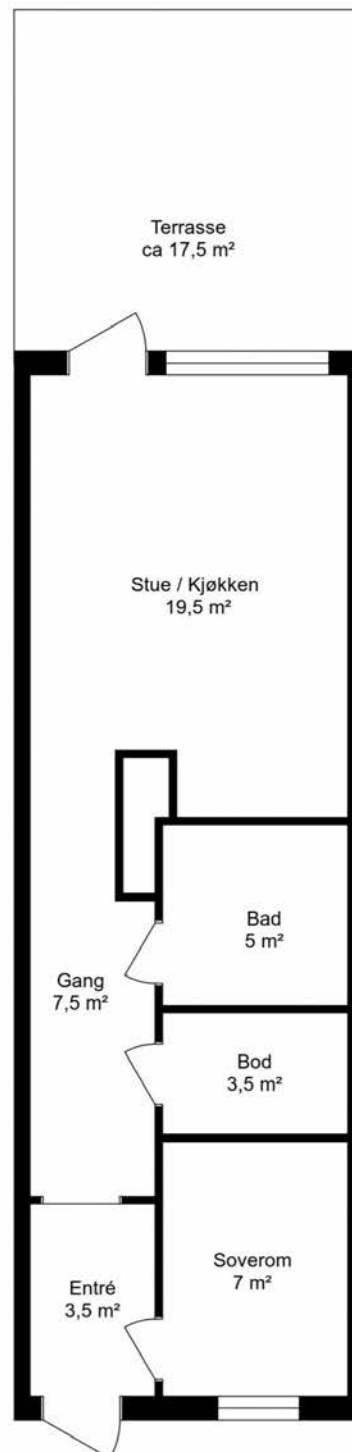






# Julianus Holms veg 66, snr 5

## 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 101 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

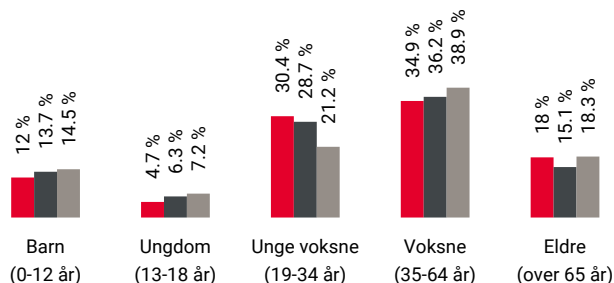
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## 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

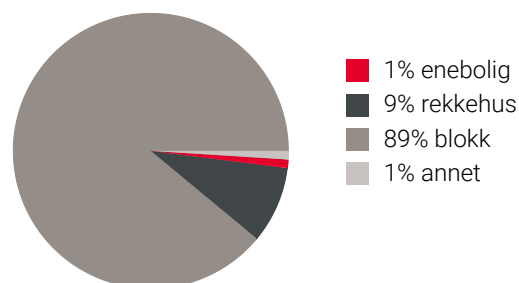
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

## 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»

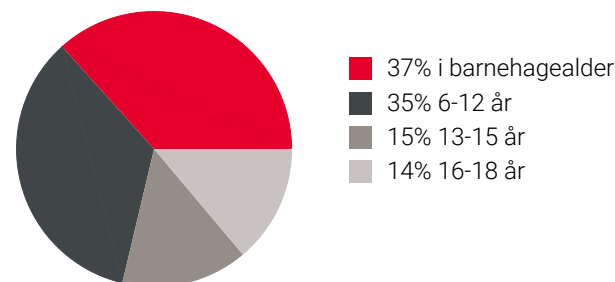
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  City Lade 10 min 
-  Vitusapotek Lade Arena 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

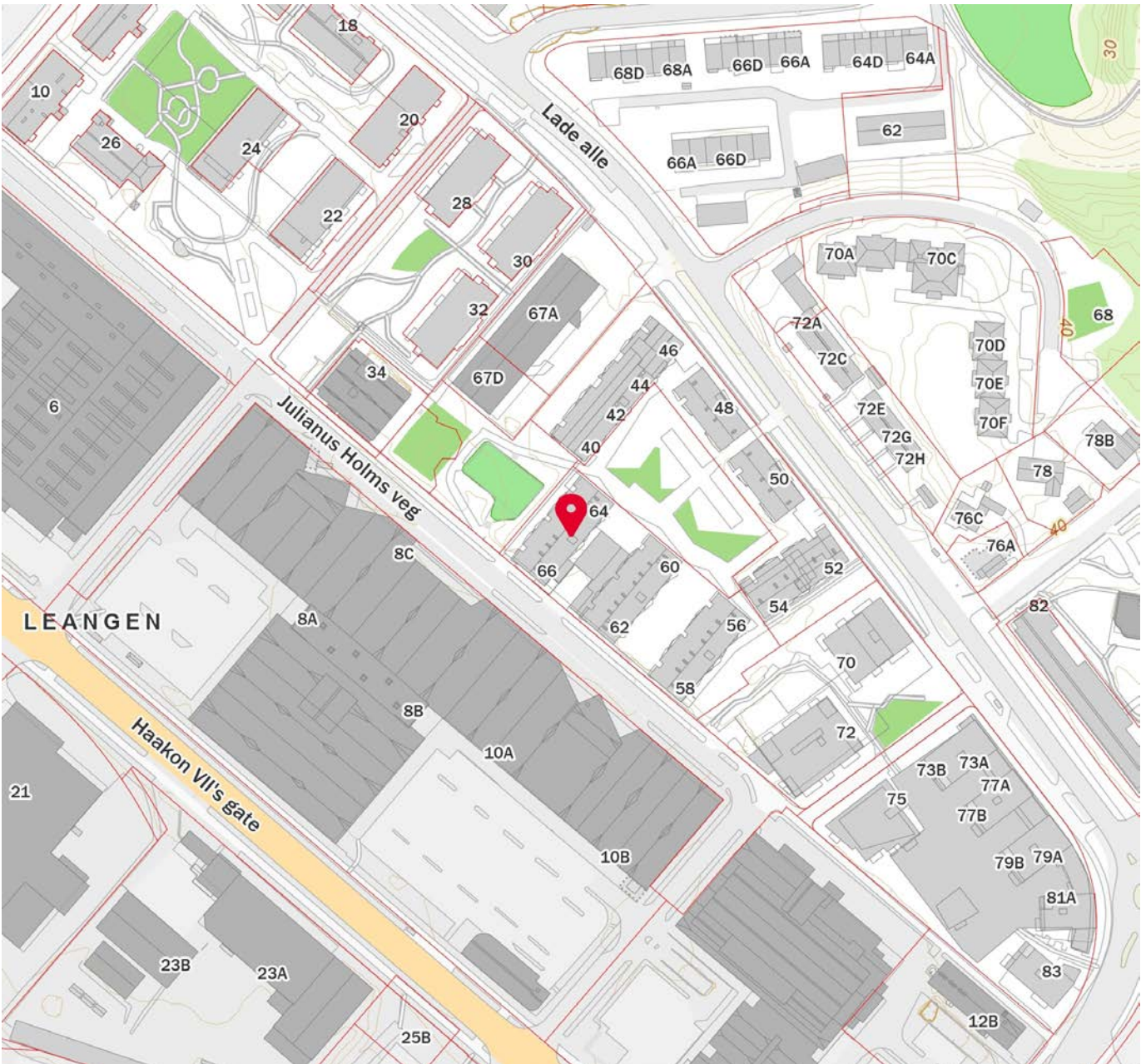
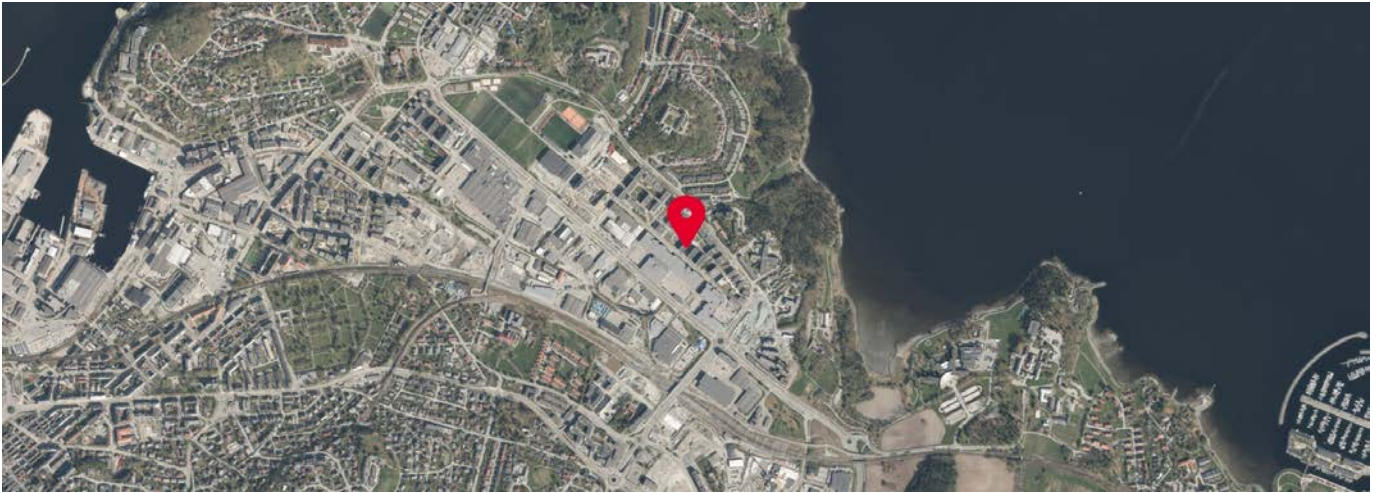


0% 47%

-  Ringve/Devle
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

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





# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kevin Alstad

---

## Boligen

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

Julianus Holms Veg 66

7041 Trondheim

5001-412/408/0/5



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Julianus Holms veg 66 7041 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 2015  
BRA: 55 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 49 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 3.2.2026 (Gyldig til 3.2.2027)

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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.

### 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/39505>

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

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.1.2026**

Rapportdato  
**3.2.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Kevin Alstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Leietaker

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Trond Sandseth

Telefon: 40455776

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Epost: Trond@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



#### Egne premisser:

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

### 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 i boligblokk

#### 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>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49 Romfordeling: Entre/gang, soverom, bad, stue, kjøkken ogb od.	0	0	18
Kjeller (bod)	6	0	6 Romfordeling: Bod i kjeller	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Bygningsdelen var til dels snødekt på befaringsdagen, og kontrollen ble begrenset. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
TG-1	

### 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 karmene, 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>	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG-1	

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkken innredning framstår i god stand iht alder.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

## 6.4 Lovlighet / HMS

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, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
--	-----

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast
-------------	-------

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

#### Oppsummering av vannledninger

**TG-1**

Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

## 6.7 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

## 6.8 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>	
Rørskap for fjernvarme er ikke kontrollert da nøkkel er knekt inne i låsesylinder. Utbedring og kontroll av rørskap anbefales.	
	<b>TG-1</b>

## 6.9 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>
<p>Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.  For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.</p>	

## 6.10 Våtrom

### 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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke registrert avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.</p>	

### 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>
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

#### 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>
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</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-IU</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
------------------------	-----

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse

**Julianus Holms veg 66, 7041 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**30.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-253959**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300428512**

Gårdsnummer

**412**

Bruksnummer

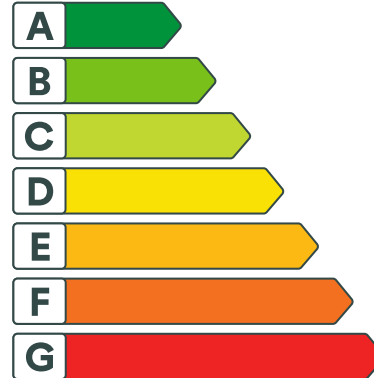
**408**

Seksjonsnummer

**5**

Bruksenhetsnummer

**H0104**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2015**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**49,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**49,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**90,62 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**94,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**6 005 kWh**



## Julianus Holms veg 66, 7041 TRONDHEIM



### Detaljering

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

# 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, nyplantning 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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader**

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. 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 optelling av stemmer på årsmøte**

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

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. 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 forsikringsselskap. 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

## **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 viderefremidles 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 ladeastart@styrepost.no

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

## **3. Søppel**

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

3.2. Søppel 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 godkjennelse.

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 bakke nivå.

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 ilegge 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 iht. vedtektene for sameiet og eierseksjonsloven.

Endret på årsmøte 21.05.2021

## Lade All Start Boligsameie - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		2 179 270	2 030 040	2 179 927	2 301 200
Inntekter garasjer		166 668	160 800	160 500	160 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		791 582	718 560	812 160	812 160
Andre driftsinntekter	1	10 030	49	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 147 550</b>	<b>2 909 449</b>	<b>3 152 587</b>	<b>3 274 160</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-25 380	-21 150	-21 150	-25 380
Styrehonorar		-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Forretningsfjrrerhonorar		-174 528	-193 786	-195 400	-169 400
Honorar administrative tjenester		-1 300	0	0	0
Eksterne honorar	3	-44 737	-9 150	-10 000	-27 000
Kontingent/felleskostnader	4	-134 000	0	0	-160 200
Drifts- og serviceavtaler	5	-306 381	-283 061	-558 000	-477 450
Vaktmestertjenester		-232 213	-174 679	-160 000	-267 000
Renholdstjenester		-295 014	-277 934	-263 500	-301 000
Ljpende vedlikehold	6	-298 338	-471 987	-411 500	-175 000
Periodisk vedlikehold	7	-182 461	0	0	-120 000
Elektroniske fellesavtaler		-802 263	-748 793	-812 160	-812 160
Forsikring		-227 235	-216 256	-237 900	-262 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 466	-15 238	-19 500	-15 000
Energi, felles		-235 181	-250 516	-202 500	-240 000
Andre driftsutgifter	8	-14 292	-35 167	-32 500	-25 000
Tap p³ fordringer		-1 272	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-3 157 059</b>	<b>-2 847 717</b>	<b>-3 104 110</b>	<b>-3 256 590</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-9 509</b>	<b>61 732</b>	<b>48 477</b>	<b>17 570</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		24 426	11 483	0	15 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>24 426</b>	<b>11 483</b>	<b>0</b>	<b>15 000</b>
<b>Resultat fjr skattekostnad</b>		<b>14 917</b>	<b>73 215</b>	<b>48 477</b>	<b>32 570</b>
Ordinrt resultat etter skatt		14 917	73 215	48 477	32 570
<b>i RSRESULTAT</b>	9	<b>14 917</b>	<b>73 215</b>	<b>48 477</b>	<b>32 570</b>
Disponering av totalresultat:		14 917	73 215	48 477	32 570
Overfjrt til annen egenkapital		14 917	73 215	0	0

## Lade All Start Boligsameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	10 125	335 264
Forskuttede kostnader MBU		550 824	185 253
Periodiserte kostnader		466 882	395 590
Andre fordringer	10	0	17 268
Mellomregning Klare Finans	10	33 154	0
Opptjente renter		15 881	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	1 128 434	812 484
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 205 301</b>	<b>1 745 859</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 205 301</b>	<b>1 745 859</b>

## Lade All Start Boligsameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 018 835	1 003 918
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 018 835</b>	<b>1 003 918</b>
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 382	669 470
Forskudd kunder		47 930	55 460
Forskutterte inntekter MBU		602 490	0
P <sup>3</sup> løypte kostnader		137 664	0
Annen kortsiktig gjeld		51 000	17 011
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 186 466</b>	<b>741 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 186 466</b>	<b>741 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 205 301</b>	<b>1 745 859</b>

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

\_\_\_\_\_  
Synne Fagerheim Bjerkli  
Leder

\_\_\_\_\_  
Knut Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Emil Bergum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Andreas Eide Ljgen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Kristin Tinlund  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Sameiet foretok bytte av regnskapsfører i 2024. På grunn av forskjeller i kontoplanen er enkelte kostnader blitt plassert på andre kontoer sammenlignet med fjorårets regnskap. Det bemerkes at den totale driftskostnaden og resultatet er uendret som følge av dette.

Boligselskapet har ordning for individuell måling og avregning av fjernvarme. Kostnaden for fjernvarme forskutteres av sameiet og dekkes av akonto-beløp som kreves inn over felleskostnadene hos den enkelte seksjonseier. Forskudd og akonto fjres mot balansen og har med det ingen resultatteffekt for sameie.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Viderefaktureringsinntekter	10 030	0
Sum andre inntekter	10 030	49

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	25 380	21 150
Sum personalkostnader	25 380	21 150

Samlet antall ansatte: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 806	9 150
Fakturerte tjenester	17 713	0
Juridisk rådgivning	17 219	0
Sum eksterne honorarer	44 737	9 150

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER**

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	134 000	0
Sum felleskostnad veforening/sameie	134 000	0

Sameiet har pliktig medlemsskap i Lade Alle Garasjesameie og betaler felleskostnader for drift og vedlikehold av eiendommen.

**Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	32 257	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	98 777	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	141 619	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	18 492	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	15 236	0
Sum drifts- og serviceavtaler	306 381	283 061

**Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	221 801	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 852	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	33 714	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	37 763	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	893	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 316	0
Sum vedlikehold	298 338	471 987

**Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	182 461	0
Sum periodisk vedlikehold	182 461	0

Periodisk vedlikehold gjelder kostnad knyttet til garasje og utbedring av fuktskade.

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Kontorrekvisita, trykksaker	0	655
Generalforsamling <sup>β</sup> rsmøte	213	750
Bankgebyrer	2 344	4 438
Andre gebyrer	10 026	23 739
Tilskudd bomiljø	1 780	5 585
Andre kostnader	-71	0
Sum andre driftsutgifter	14 292	35 167

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 003 918	0
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	14 917	73 215
; rets endring i disponible midler	14 917	73 215
Disponible midler i periodens slutt	1 018 835	1 003 918
Disponible og rjremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 018 835	1 003 918

## Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 11 - BANKINNSKUD OG ðREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 128 434	812 484
Sum bankinnskudd	1 128 434	812 484
Bankinnskudd og rjremerkede.		

## Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 003 918	0
Annen egenkapital 01.01	1 003 918	0
; rets resultat	14 917	73 215
Annen egenkapital 31.12	1 018 835	1 003 918
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 018 835	1 003 918



AKTIV EIENDOMSMEGLING TRONDHEIM AS  
V/RITA LILLEVIK  
SLUPPENVEGEN 25  
7037 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1710240078  
Vår referanse: 3531037/24456062  
Bestilling: C3 2024-07-10 30

Dato  
10.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1117313	200	30.11.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5001 TRONDHEIM	412	408	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



### Melding til tinglysning

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

Løpnummer for forretning: 601920514

Vedlegg: Ja

#### Rekvirert av tinglysning

Organisasjonsnr 989091646  
Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET

Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 996346986  
Navn LADE ALLE 67 69 HOLDING AS

Bruksenhet Adresse Postboks 13, 0311 OSLO

#### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1601  
Gnr 412  
Bnr 408

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	412	408	0	1	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	2	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	3	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	4	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	5	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	6	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	7	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	8	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	9	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	10	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	11	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	12	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	13	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	14	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	15	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	16	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	17	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	18	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	19	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei

24.11.2015 09.49

Side 1 av 5



Doknr: 1117313 Tinglyst: 30.11.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftet  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontor  
27/11-15





### Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebeholdning	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	412	408	0	20	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	21	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	22	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	23	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	24	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	25	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	26	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	27	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	28	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	29	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	30	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	31	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	32	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	33	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	34	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	35	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	36	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	37	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	38	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	39	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	40	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	41	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	42	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	43	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	44	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	45	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	46	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	47	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	48	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	49	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	50	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	51	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	52	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei

24.11.2015 09:49

Side 2 av 5

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontoret  
24/11-15





### Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebehold	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1601	412	408	0	53	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	54	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	55	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	56	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	57	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	58	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	59	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	60	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	61	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	62	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	63	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	64	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	65	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	66	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	67	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	68	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	69	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	70	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	71	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	72	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	73	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	74	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	75	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	76	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	77	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	78	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	79	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	80	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	81	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	82	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	83	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	84	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	85	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei

24.11.2015 09.49

Side 3 av 5

Retts utskrift/kopi bekreftet  
TRONDHEIM KOMMUNE  
kart- og oppmålingskontor  
24/11 - 11



### Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	412	408	0	86	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	87	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	88	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	89	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	90	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	91	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	92	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	93	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	94	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	95	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	96	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	97	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	98	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	99	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	100	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	101	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	102	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	103	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	104	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	105	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	106	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	107	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	108	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	109	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	110	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	111	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	112	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	113	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	114	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	115	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	116	70 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	117	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	118	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei

24.11.2015 09.49

Side 4 av 5

Retts utskrift/kopi båret  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontor  
24/11-15



### Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1601	412	408	0	119	49 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	412	408	0	120	65 / 6675	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Rett utskrift/kopi bekrefter  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Kart- og oppmålingskontor  
24.11.15

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Rekvirentens navn <b>Trondheim kommune</b>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <b>Postboks 2300</b>	
Postnr.   Poststed <b>7004 Trondheim</b>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <b>942,110,464</b>	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr. <b>1601</b>	Kommunens navn <b>Trondheim kommune</b>	Gnr. <b>412</b>	Bnr. <b>408</b>	Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
<b>996 346 986</b>	<b>LADSE ALLE 67-69 HOLDING AS</b>	<b>1/1</b>

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	65	B	13	B	49	B	25	B	65	B	37	B	49	B	49	B	65	B
2	B	49	B	14	B	49	B	26	B	49	B	38	B	49	B	50	B	49	B
3	B	49	B	15	B	49	B	27	B	49	B	39	B	49	B	51	B	49	B
4	B	70	B	16	B	65	B	28	B	70	B	40	B	65	B	52	B	70	B
5	B	49	B	17	B	65	B	29	B	49	B	41	B	65	B	53	B	49	B
6	B	49	B	18	B	49	B	30	B	49	B	42	B	49	B	54	B	49	B
7	B	49	B	19	B	49	B	31	B	49	B	43	B	49	B	55	B	49	B
8	B	65	B	20	B	70	B	32	B	65	B	44	B	70	B	56	B	65	B
9	B	65	B	21	B	49	B	33	B	65	B	45	B	49	B	57	B	65	B
10	B	49	B	22	B	49	B	34	B	49	B	46	B	49	B	58	B	49	B
11	B	49	B	23	B	49	B	35	B	49	B	47	B	49	B	59	B	49	B
12	B	70	B	24	B	65	B	36	B	70	B	48	B	65	B	60	B	70	B
Sum tellere:								3348	= nevner:	6675									

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Rett utskrift/kopi bekreftes <b>TRONDHEIM KOMMUNE</b> Kart- og oppmålingskontoret <i>24/11-15</i>

Dato <b>13.10.2015</b>	Utstederens underskrift  <b>Nikolas Kyris</b> Iht fullmakt
---------------------------	--

**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

1. Eiendommen						
Kommunenr.	Kommunens navn		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim kommune		412	403		


3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller s)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller s)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller s)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller s)	Til-leggs-areal (6)
61	B	49	B	91	B	49	B	121				151			181
62	B	49	B	92	B	70	B	122				152			182
63	B	49	B	93	B	49	B	123				153			183
64	B	65	B	94	B	49	B	124				154			184
65	B	65	B	95	B	49	B	125				155			185
66	B	49	B	96	B	65	B	126				156			186
67	B	49	B	97	B	65	B	127				157			187
68	B	70	B	98	B	49	B	128				158			188
69	B	49	B	99	B	49	B	129				159			189
70	B	49	B	100	B	70	B	130				160			190
71	B	49	B	101	B	49	B	131				161			191
72	B	65	B	102	B	49	B	132				162			192
73	B	65	B	103	B	49	B	133				163			193
74	B	49	B	104	B	65	B	134				164			194
75	B	49	B	105	B	65	B	135				165			195
76	B	70	B	106	B	49	B	136				166			196
77	B	49	B	107	B	49	B	137				167			197
78	B	49	B	108	B	70	B	138				168			198
79	B	49	B	109	B	49	B	139				169			199
80	B	65	B	110	B	49	B	140				170			200
81	B	65	B	111	B	49	B	141				171			201
82	B	49	B	112	B	65	B	142				172			202
83	B	49	B	113	B	65	B	143				173			203
84	B	70	B	114	B	49	B	144				174			204
85	B	49	B	115	B	49	B	145				175			205
86	B	49	B	116	B	70	B	146				176			206
87	B	49	B	117	B	49	B	147				177			207
88	B	65	B	118	B	49	B	148				178			208
89	B	65	B	119	B	49	B	149				179			209
90	B	49	B	120	B	65	B	150				180			210
Sum tellere:								3327	= nevner:	6675					

 Rett utskrift/kopi bekrefte  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 28/10-15

Dato	Utsteders underskrift
13.10.2015	 Nikolas Kyris Iht fullmakt

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 13.10.15	 Nikolas Kyris Iht fullmakt	Rett utskrift/kopi bekreftede TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontore 24/11-15

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
412	408			TRONDHEIM
Dato		Stempel og underskrift		
24/11-15		Trond Indreth TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM		

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylls bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv.

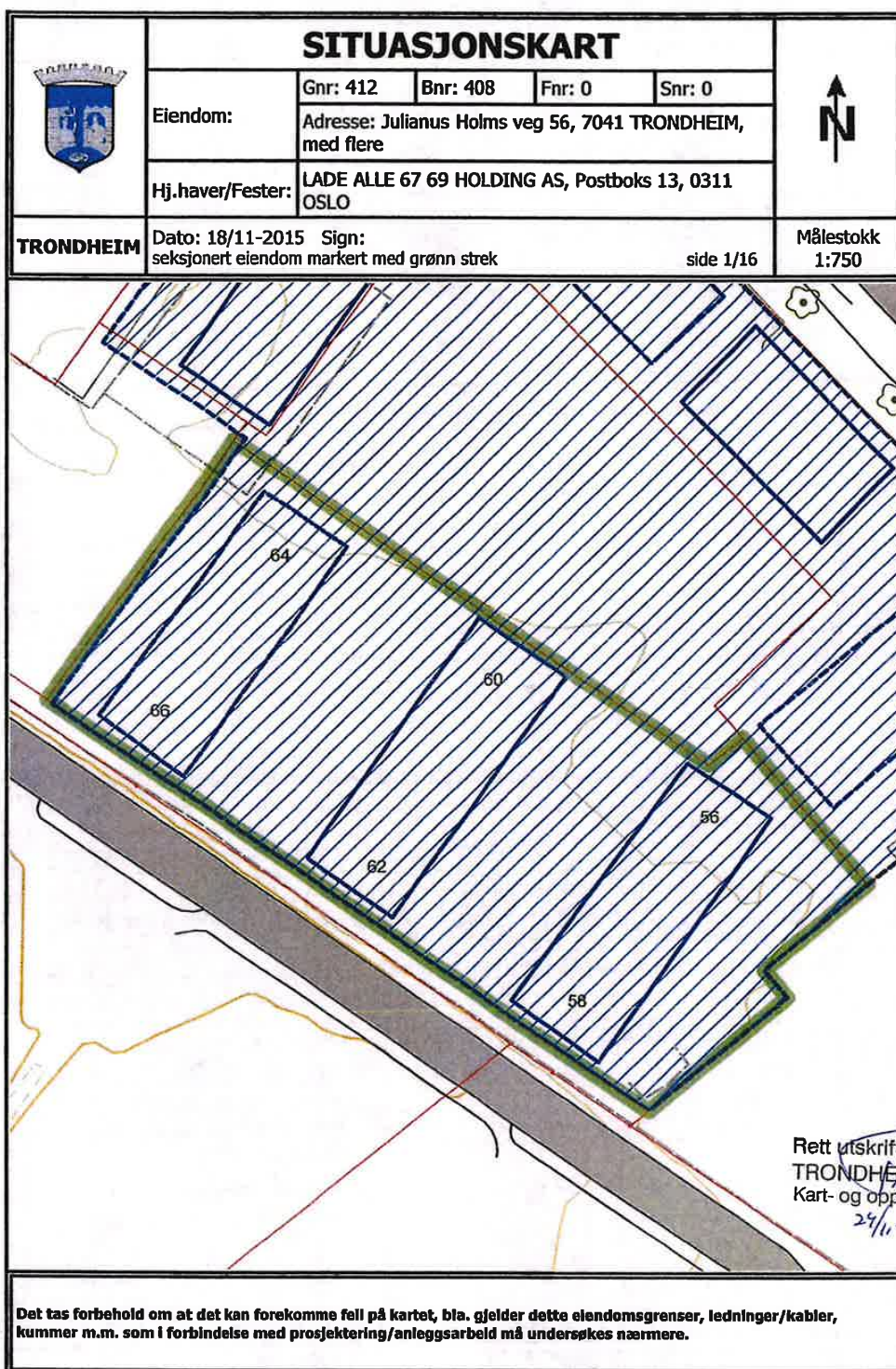
Oslo, 13.10.2015  
 Vi samtykker til tinglysing.  
 Selvaag Eiendomsoppgjør AS  
 Org.nr. 071 155 477  
 Anita Måne  
 Anita Måne  
 Megler

Rett utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 24/11-15

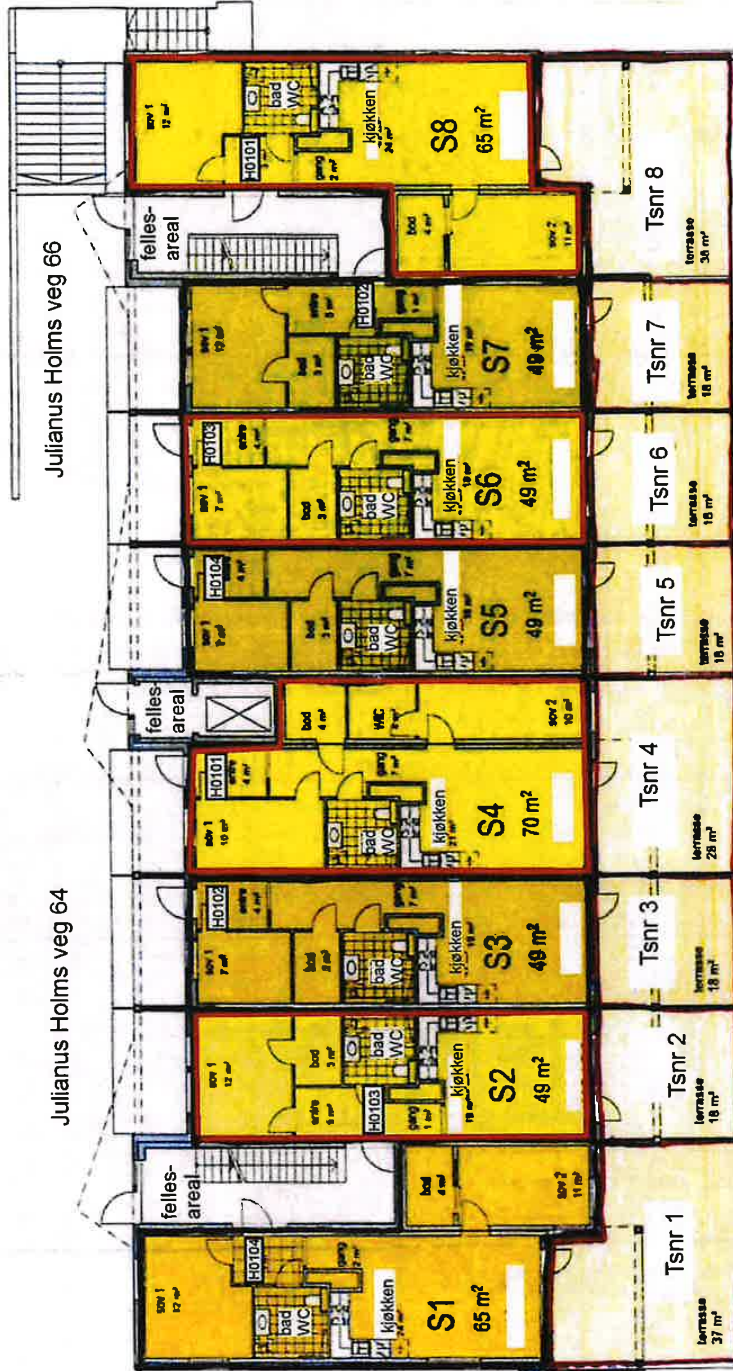
Dato	Utstederens underskrift	Nikolas Kyris
13.10.2015		Iht fullmakt


Utskrift

Side 1 av 1



Bygningsnr 300428512



  
 Eierseksjonering  
 Gnr: 412 Bnr: 408 i Trondheim kommune  
 Saksnr.: 15/53000  
 Dato: 20.11.2015 Side 2 / 16

1. etasje

S = seksjonsnummer  
 Tsnr = tilleggsareal seksjonsnummer

Reitt utskrift/kopi bekreftes  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Kart- og oppmålingskontoret  
 24/10-15



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PIR II AS

Fjordgata 21  
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Monica Aas Farbu	Saksnummer BYGG-20/86517 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 14.08.2020
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

## **Julianus Holms veg 40 - 66, ferdigattest for riving av bebyggelse og oppføring av 7 boligblokker med felles garasjekjeller og avfallsuganlegg**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 412/407/0/0,  
Ansvarlig søker: PIR II AS  
Tiltakshaver: LADE ALLE 67-69 HOLDING AS

### **VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Monica Aas Farbu  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: LADE ALLE 67-69 HOLDING AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

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

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden om ferdigattest 10.08.2020.

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

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

**Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i ESA sak 14/8464 og BYGG-17/80238:**

- rammetillatelse FBR RAM 992/14 datert 20.03.2014
- igangsettingstillatelse del 1 FBR IGT 3090/14 datert 27.08.2014
- igangsettingstillatelse del 2 FBR IGT 4558/14 datert 10.12.2014
- endring av rammesøknad FBR RAM 0668/15 datert 02.03.2015
- igangsettingstillatelse del 3 FBR IGT 0823/15 datert 12.03.2015
- igangsettingstillatelse del 4 FBR IGT 2467/15 datert 27.07.2015
- dispensasjon FBR DSP 2493/15 datert 29.07.2015
- midlertidig brukstillatelse FBR MID 4119/15 datert 10.12.2015
- dispensasjon FBR DSP 4339/15 datert 28.12.2015
- midlertidig brukstillatelse FBR MID 0801/16 datert 11.03.2016
- midlertidig brukstillatelse FBR MID 1281/16 datert 26.04.2016
- igangsettingstillatelse del 5 FBR IGT 1804/16 datert 10.06.2016
- midlertidig brukstillatelse FBR MID 3631/16 datert 03.11.2016
- midlertidig brukstillatelse FBR MID 3894/16 datert 23.11.2016
- midlertidig brukstillatelse FBR MID 0839/17 datert 16.03.2017
- midlertidig dispensasjon BYGG-17/80238-08 datert 20.07.2017
- midlertidig dispensasjon BYGG-17/80238-25 datert 30.10.2018

Tidligere søknad om ferdigattest ble avslått i vedtak BYGG-17/80238-15 datert 02.02.2018 da rekkefølgebestemmelse § 6.3 i reguleringsplan r20130007 ikke var oppfylt. Ansvarlig søker bekrefter nå at gjenstående vilkår i byggesaken er utført.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

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

### Klagefrist

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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



**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.
Kunngjøring 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

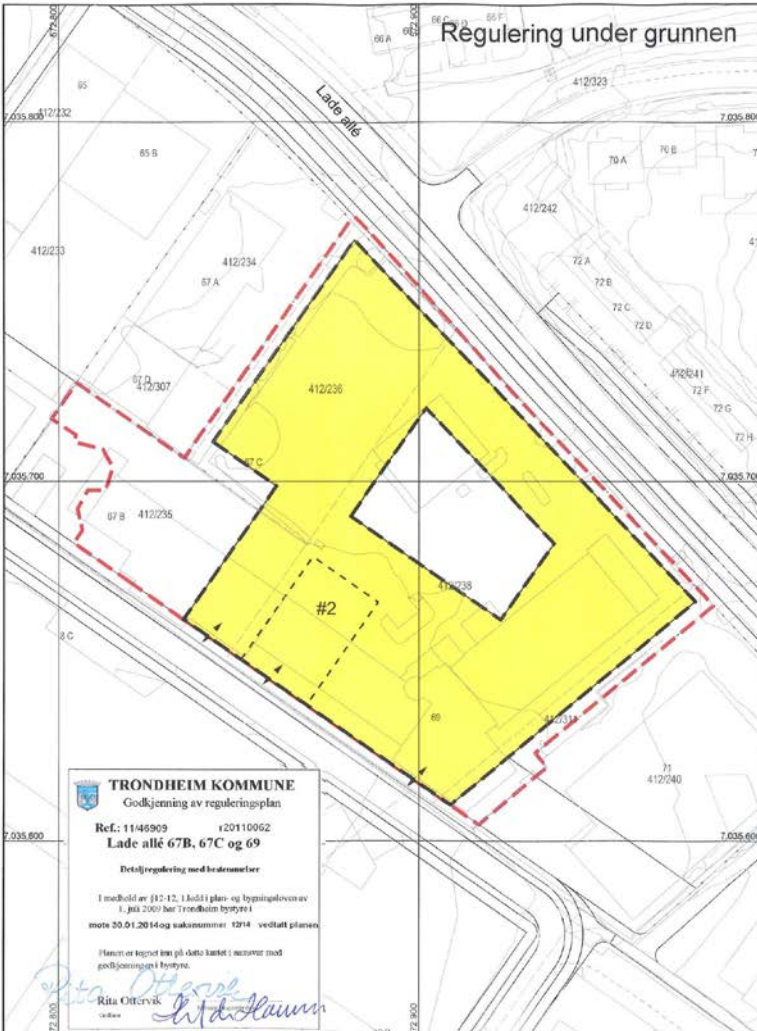
Re: 1145909 i20110062  
**Lade allé 67B, 67C og 69**  
 Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd 4, plan- og bygningsloven av 1. juli 2019 ble Trondheims bystyre i møte 30.01.2014 og saksnr. 1074 vedtatt planen.

Planen er fastslått inn på dette kartet i samsvar med godkjenningsskjemaet i bystyret.

Rita Ottavik  
 ordfører

*Lade allé*



### Regulering under grunnen

### 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	Reguleringsplannr: R20130007 Kommuneid saksnr: 12/51981
Dato: 01.05.2013	

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan

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

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, i del 11 plan- og bygningsloven av 1. juli 2007 har Trondheim bystyre i møte 30.01.2014 og saknummer 1214 vedtatt planen.

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

Rita Ottarvik  
 Rita Ottarvik



# 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 tilfredsstilles 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 utnyttning 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 utnyttning. 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 lokalgaten 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 lokalgate 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 VII's 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.

Bebygging 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

# Reguleringsplaner

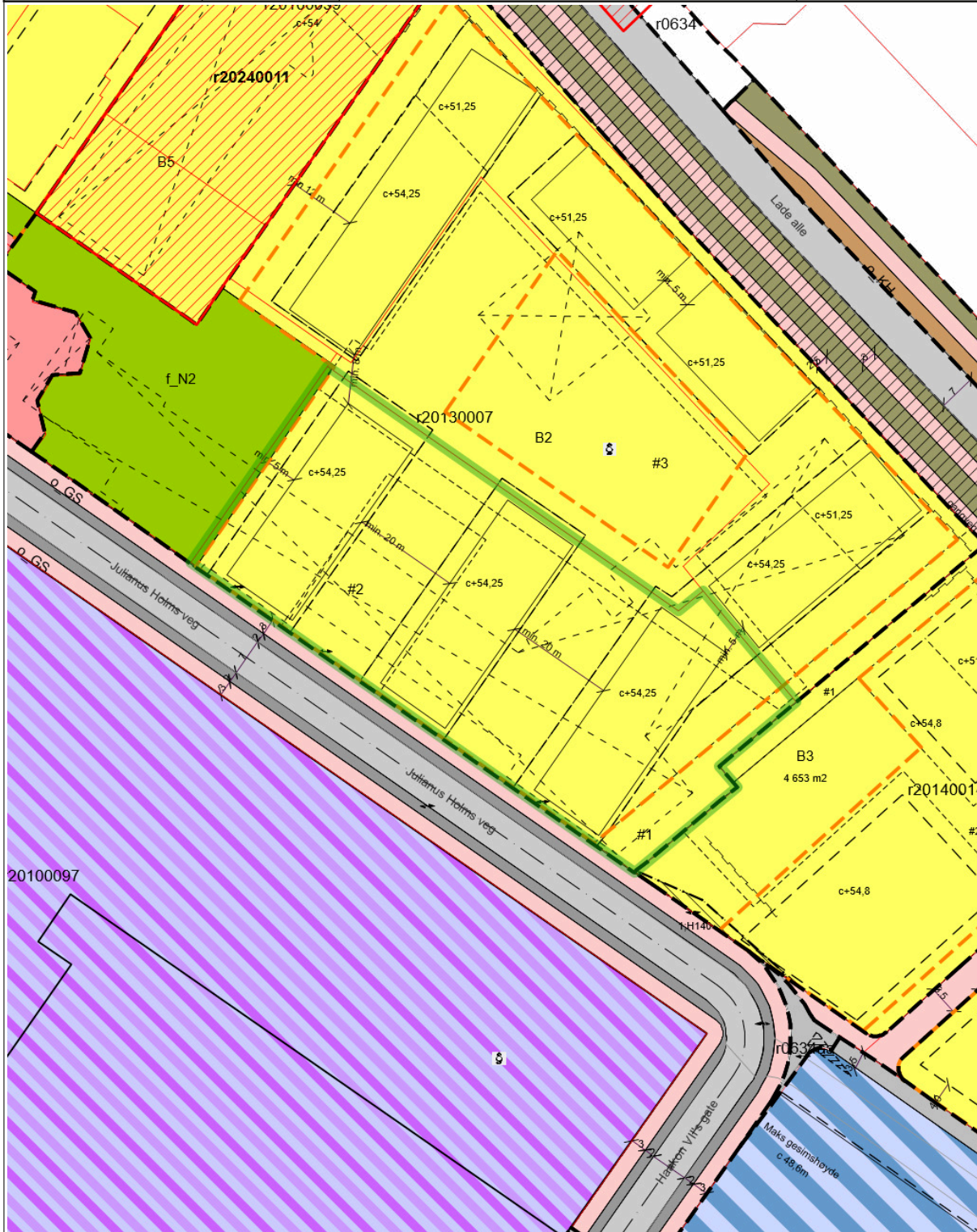
Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 408	Fnr: 0	Snr: 5
----------	----------	----------	--------	--------

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

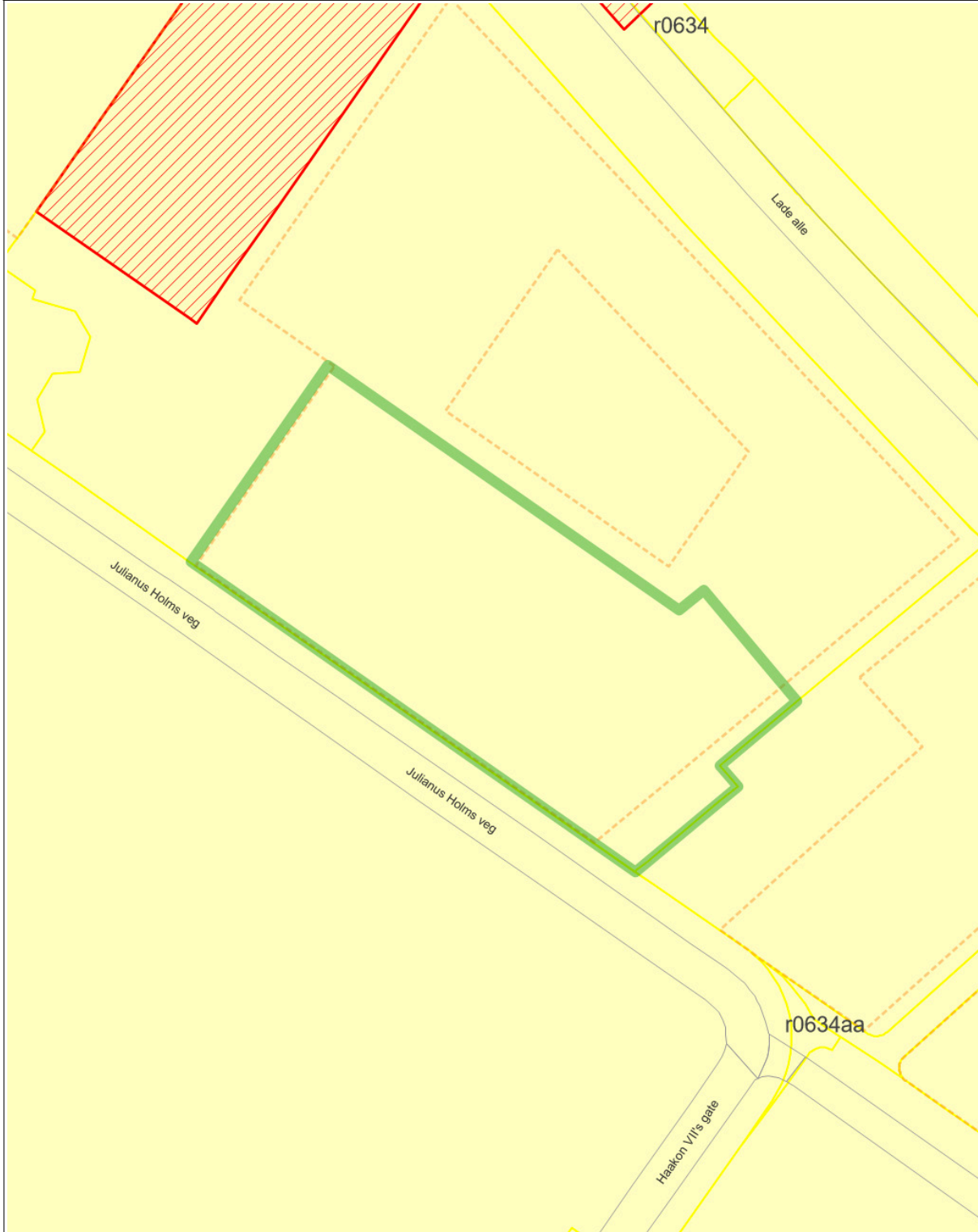
Eiendom: Gnr: 412 Bnr: 408 Fnr: 0 Snr: 5

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		



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

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

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

**Oppdragsnummer:**

**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:**

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