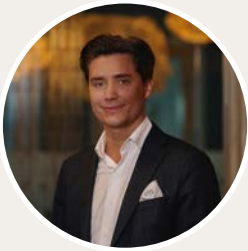


Julianus Holms veg 66, 7041 TRONDHEIM

**Nydelig 2-roms toppleilighet fra
2015 | Fantastisk beliggenhet |
Kjøkken & Bad TG 1 | Solrik balkong
på 10 kvm | Heis**



aktiv.



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 2 613,- pr. mnd.
Selger: Edis Heder

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 49/54 kvm
Tomtstr.: 4721.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 412, bnr. 408
Gnr. 412, bnr. 405
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1710250089

Velkommen til Julianus Holms veg 66!

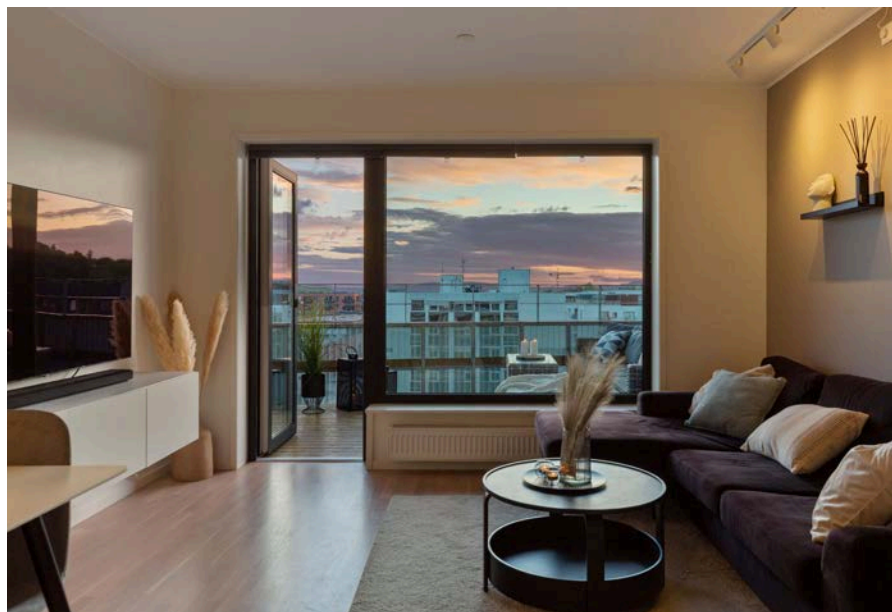
Velkommen til Julianus Holms veg 66, presentert av Aktiv eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott.

Leiligheten ligger i toppen av sameiets fremste rekke og er med det en av de helt klart best beliggende leilighetene i området. Fra balkongen har man mye luft framfor seg og ingen innsyn. Balkongen vender i tillegg mot vest og nyter med det svært gode solforhold.

Verdt å merke seg:

- Sportsbod i kjeller.
- Lade Arena kun et steinkast unna boligen.
- Romslig og solrik balkong på hele 10 kvm.
- Kjøkken og bad, tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.
- Sentral beliggenhet med Ladestien i gangavstand.
- Fasiliteter som heis, fjernvarme og balansert ventilasjon.
- Leiligheten er lys og innbydende, og byr på funksjonelle løsninger og moderne standard.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Energiattest	54
Husordensregler	55
Vedtekter	58
Regnskap og budsjett	70
Byggetegninger	76
Seksjonering	82
Ferdigattest	88
Reguleringsplan	90
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje:

BRA-i: 49 m² - Entre, gang, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e: 5 m² - Bod i kjeller.

TBA fordelt på etasje

5. etasje:

10 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i felleskjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Areal av kjellerbod er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4721.5 m²

Beliggenhet

På Lade bor du sentralt med kort vei til sentrum, samt alt av servicefunksjoner en trenger i hverdagen. Du har gangavstand til både City Lade og Sirkus Shopping. Ikke langt fra boligen går Ladestien som strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra. Her finner du fantastisk turterreng både sommer og vinter. Ringvebukta kan friste med fine bademuligheter eller kanskje du vil nyte sjøutsikten fra Sponhuset med god mat og drikke til.

Gode bussforbindelser med hyppige avganger. Kort vei til byens studiesteder som bl.a. NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, Dronning Maud og St.Olavs.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Fredrik Johnsen.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Fredrik Johnsen opplyser om følgende byggemåte:

Leilighet er oppført på ett plan i 5. etasje med balkong. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Entreprenørfeil.

25 - Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Entreprenørsak i sameiet.

Innhold

Velkommen til Julianus Holms veg 66. En lekker selveierleilighet i toppetasjen med romslig stue/kjøkkenløsning fra 2015.

ENTRÉ/GANG:

Man tar heisen opp til 5. etasje og kommer inn i en entré/gang på totalt 11 kvm.

Størrelsen på entréen/gangen gir gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE:

Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet, og er på 19,5 kvm. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindu. 3-lags vindusglass som isolerer godt både for kulde og støy. Spisebordet finner sin naturlige plass mellom stuen og kjøkkenet, hvor man får plass til 4-6 personer.

BALKONG:

Med utgang fra stuen, har man en stor balkong på 10 kvm. Her sitter man usjenert, da boligen ligger fremst i feltet. Balkongen ligger vestvendt og man har gode solforhold fra ettermiddag til kveld, sommerstid.

KJØKKEN:

Kjøkkenet er som resten av leiligheten fra 2015. Kjøkkenet er velutstyrt og har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt ventilator. Kjøkkenet har fått, tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.

BAD/VASKEROM:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 5 kvm. Badet er romslig og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights. Det inneholder dusjvegger av glass, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Badet har fått tilstandsgrad 1, i følge takstmann.

SOVEROM:

Boligen inneholder et stort soverom på 7 kvm som har inngang fra entréen. Rommet nyter godt at plassbygd garderobeskap som strekker seg rundt sengen. Her har man god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmuligheter. Soverommet vender ut mot et rolig område som gir et godt sovemiljø.

ØVRIGE:

- God lagringsplass i 2 boder, ene boden ligger i leiligheten og er på 3,5 kvm og en i kjeller.

Standard

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

TG2 - ELEKTRISK

Oppsummering:

Det er ikke fremvist komplett dokumentasjon for el-arbeider fra byggeår.

Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Takstmann Fredrik Johnsen informerer om at brannslukker er eldre enn 10 år og anbefales byttet.

Det er ingen forhold som har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Sameiet har 9 gjesteparkeringer i garasjekjeller.

Forsikringsselskap

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. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

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.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 644

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 på kr 1 137 - endringer kan forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 884 294

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 537 175

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

49/6675

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og vedlikeholdskostnader, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, elektroniske fellesavtaler, samt vaktmester- og renholdstjenester.

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Felleskostnader drift: Kr 1 310
- Felleskostnader driftsforening: Kr 98
- Garasjeleie: Kr 200
- A-konto fjernvarme: Kr 343
- Elektroniske fellesavtaler: Kr 639
- Målingsbasert avregning: Kr 23

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 613

Andel fellesformue

Kr 7 883

Andel fellesformue dato

31.12.2024

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.

Sameiet er tilknyttet Lade Allé Hjem Boligsameie, org.nr.: 917202273.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 73 215

- Egenkapital: Kr 1 003 918

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 38 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 412, bruksnummer 405 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:

HEFTELSE

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 for riving av bebyggelse og oppføring av 7 boligblokker med felles garasjekjeller og avfallsuganlegg den 14.08.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Lade Allé 67B, 67C og 69 (30.01.2014) med planID 20130007, og ligger i et område som er avsatt til blant annet boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Disse framgår nedenfor.

k20110088, Lade og Leangen:

Formålet med denne kommunedelplanen er å fastsette nye rammer for

detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen. Planen skal legge til rette for en byomforming i tråd med kommunens byutviklingsstrategi, med fokus på endring av bruksformål (handel, næring og bolig), utbyggingsvolum og høyder. Målet er å sikre en bystruktur med fleksibelt utviklingspotensial, bedre bomiljø, økt andel boliger, gode uterom, og tilrettelegging for sykkel, gange og kollektivtransport. Planen skal også avgrense handelsareal til senterområdene og langs Haakon VII's gate, og styrke tilgangen til Ladestien og sjøen.

r20210054, Jørgen B. Lysholms vei 62:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg og uteoppholdsareal. Det planlegges et bygg med inntil 20 boenheter.

r20240011, Lade alle 67A og 67D:

Planarbeidet er en del av områdereguleringen for Lade allé 59-73, hvor hovedformålet er å avklare hovedstrukturen for området og legge grunnlag for at private aktører kan fremme sine prosjekter som detaljplan. Det legges opp til fortetting med bymessig bebyggelse, der boliger er dominerende arealbruk, men det åpnes også for lokal forretningsvirksomhet, kontor- og servicevirksomhet, samt infrastruktur og fellesfunksjoner som barnehage og nærmiljøanlegg.

r20240046, Haakon VII's gate 8, 10 og 12:

Formålet med planarbeidet er å transformere området fra kun forretning til også å omfatte boliger. Det foreslås boliger over næringsetasjene, i 3 og 4 etasjer, samt ett punkthus på 8 etasjer.

For nærmere informasjon om planarbeidene oppfordres det til å ta kontakt med Trondheim kommune.

Adgang til utleie

GENERELLE UTLEIEREGLER

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne.

KORTTIDSUTLEIE

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

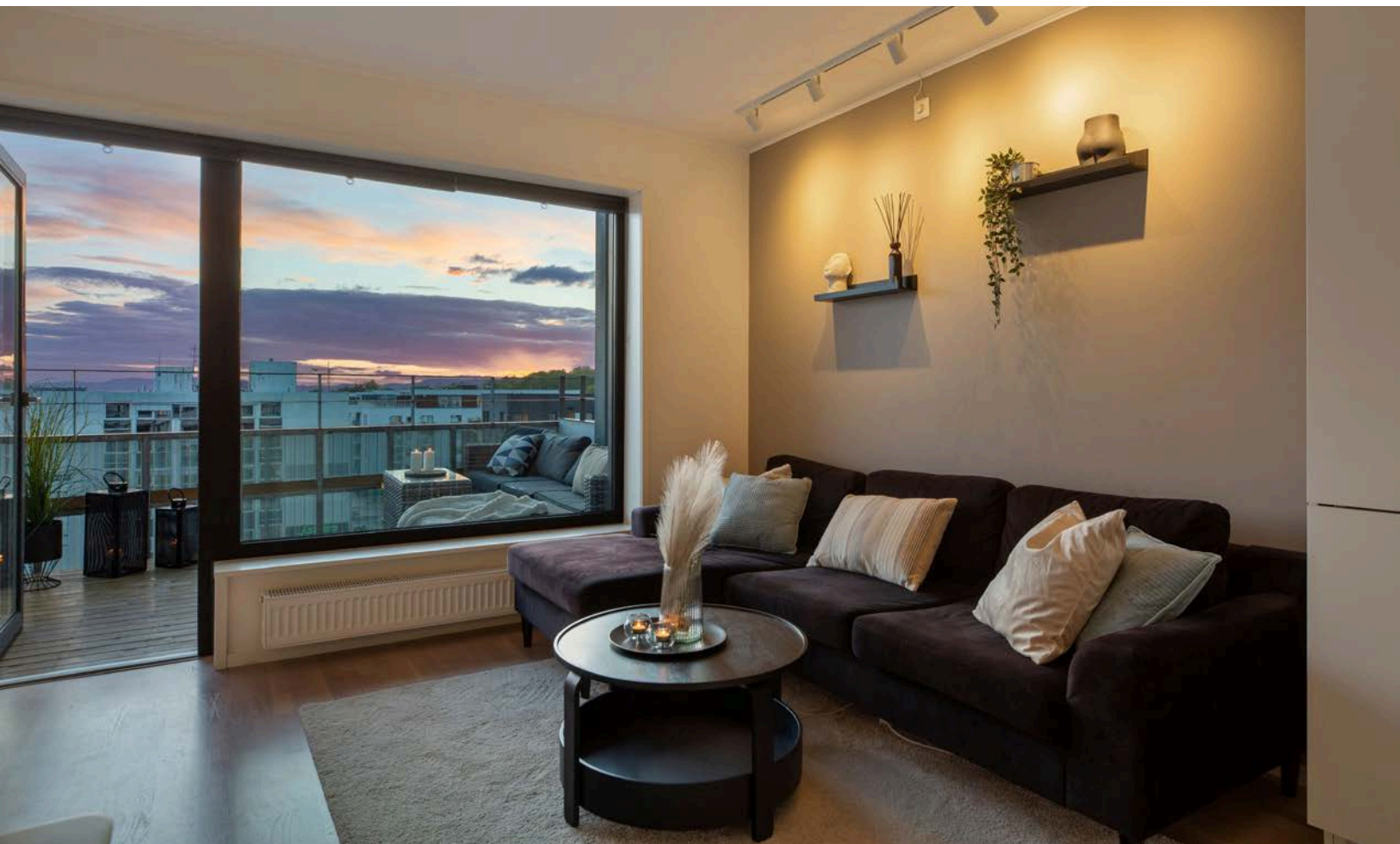
Oppdragsansvarlig

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

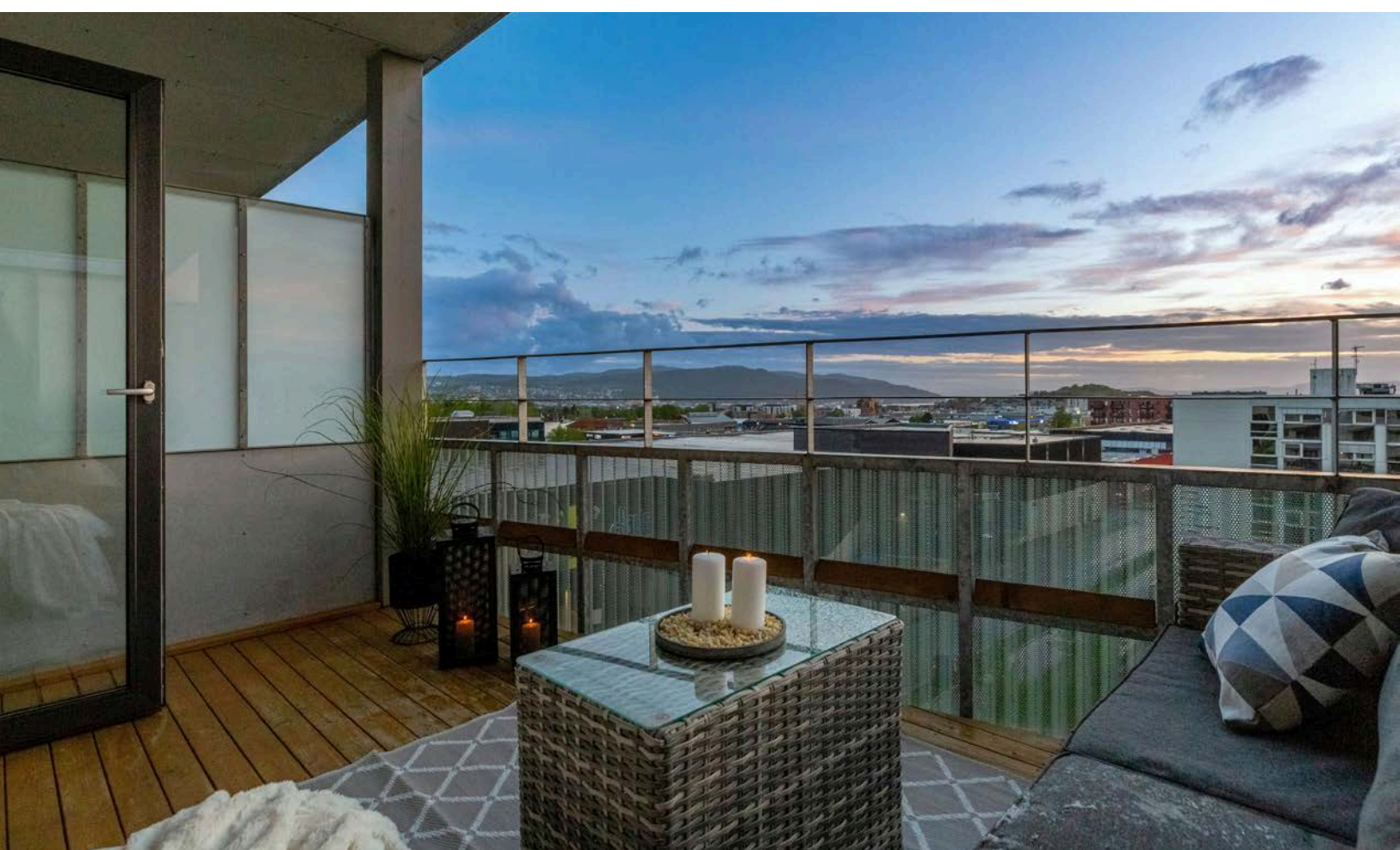
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

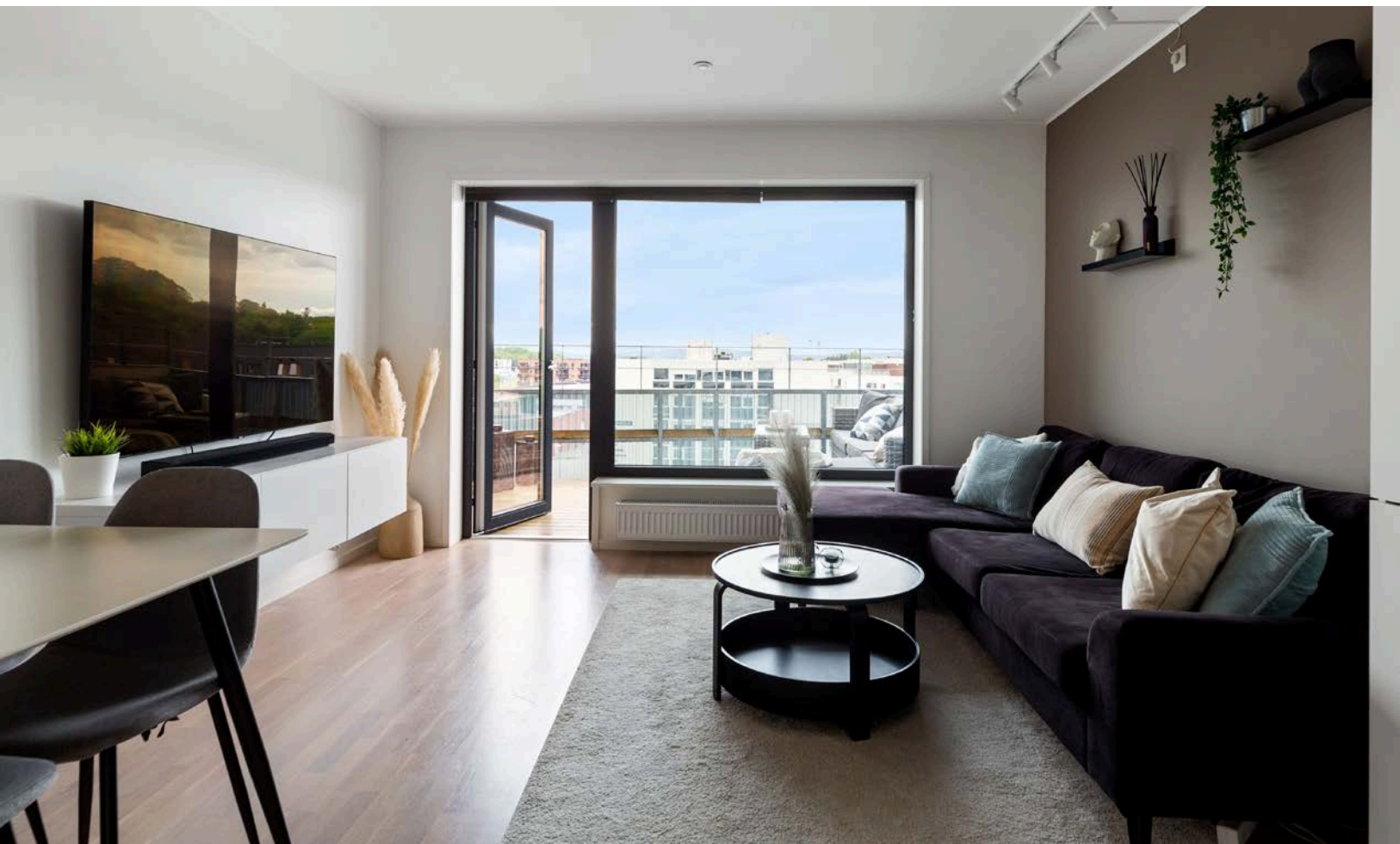
Salgsoppgavedato

03.06.2025





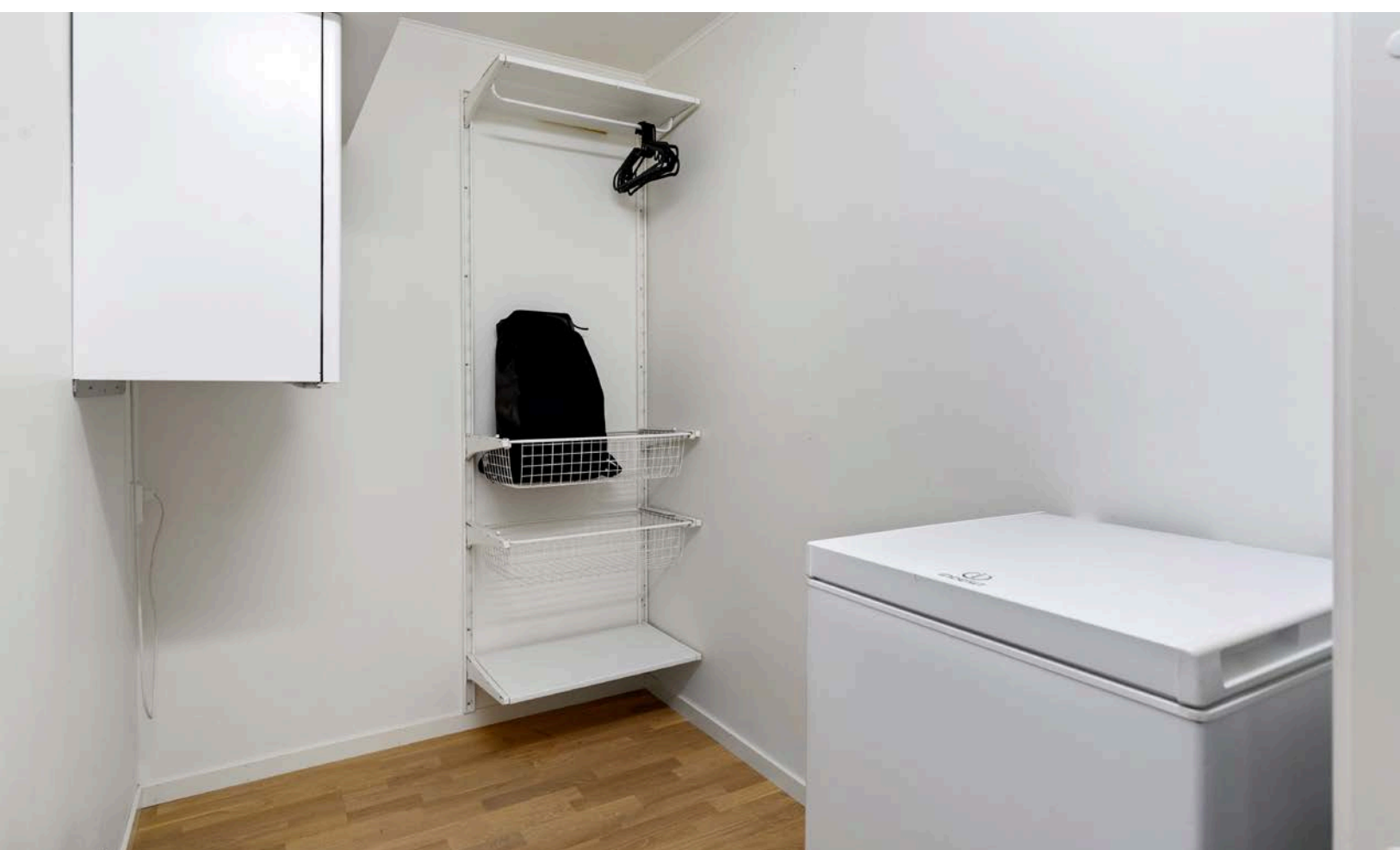


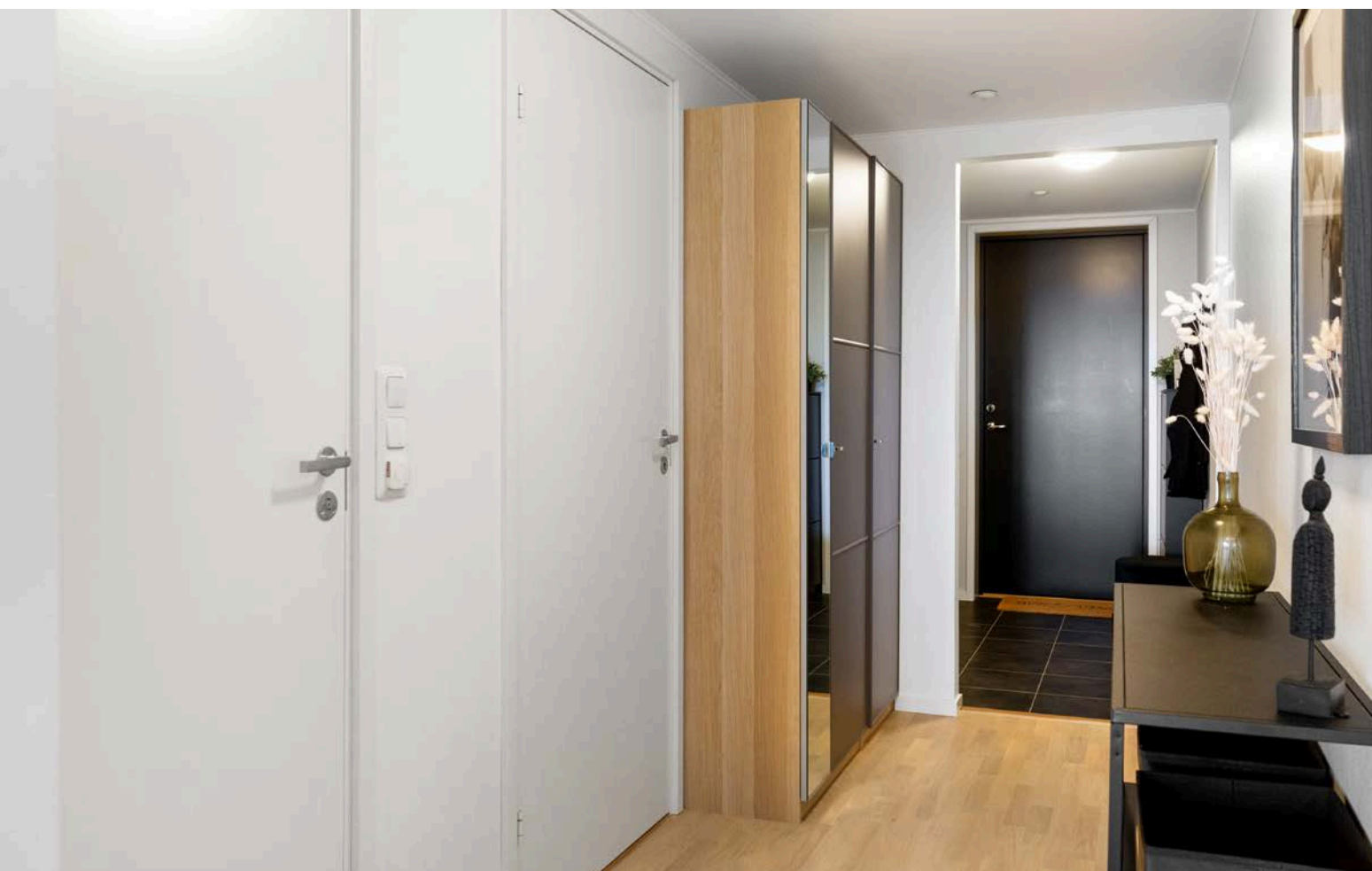




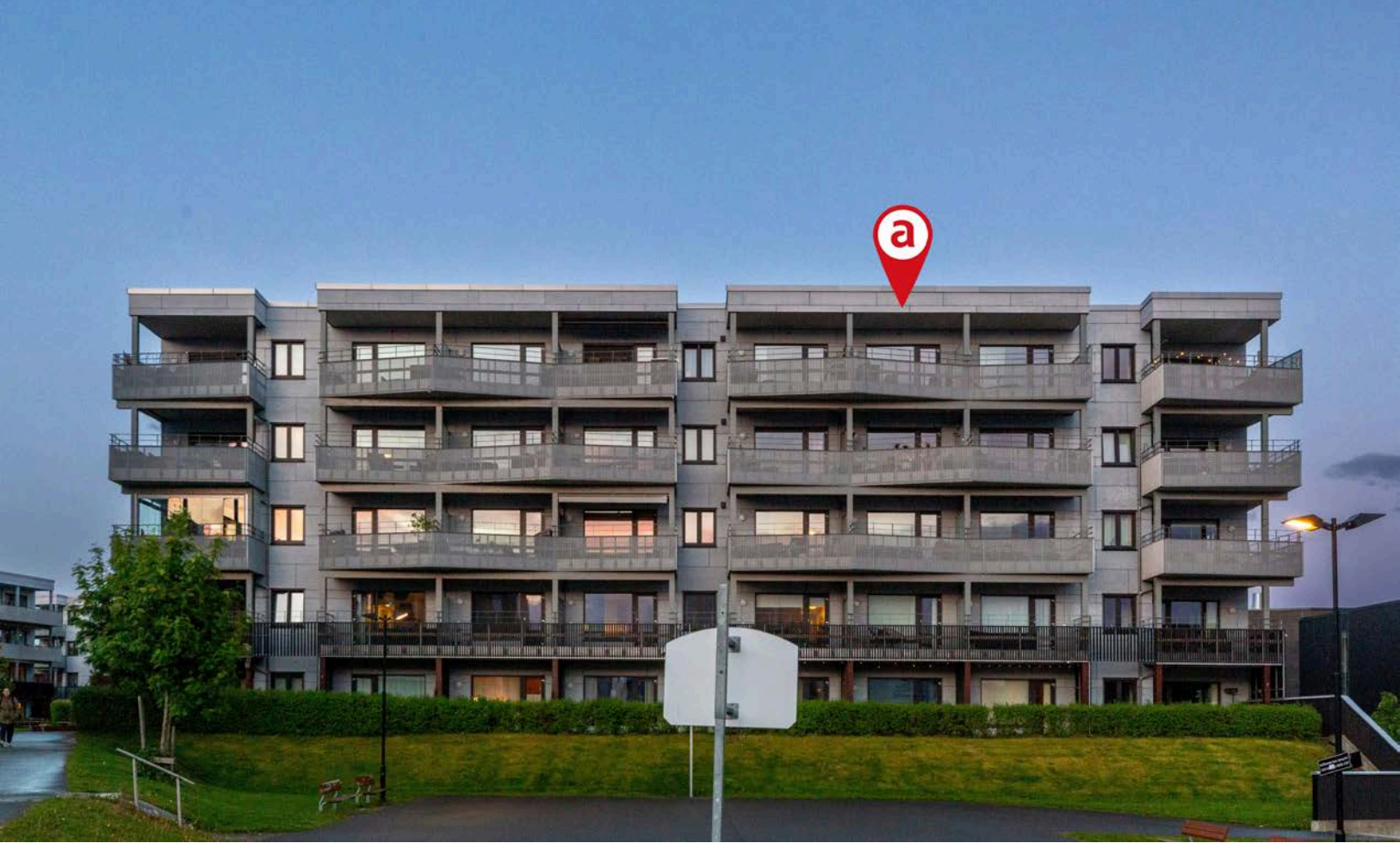


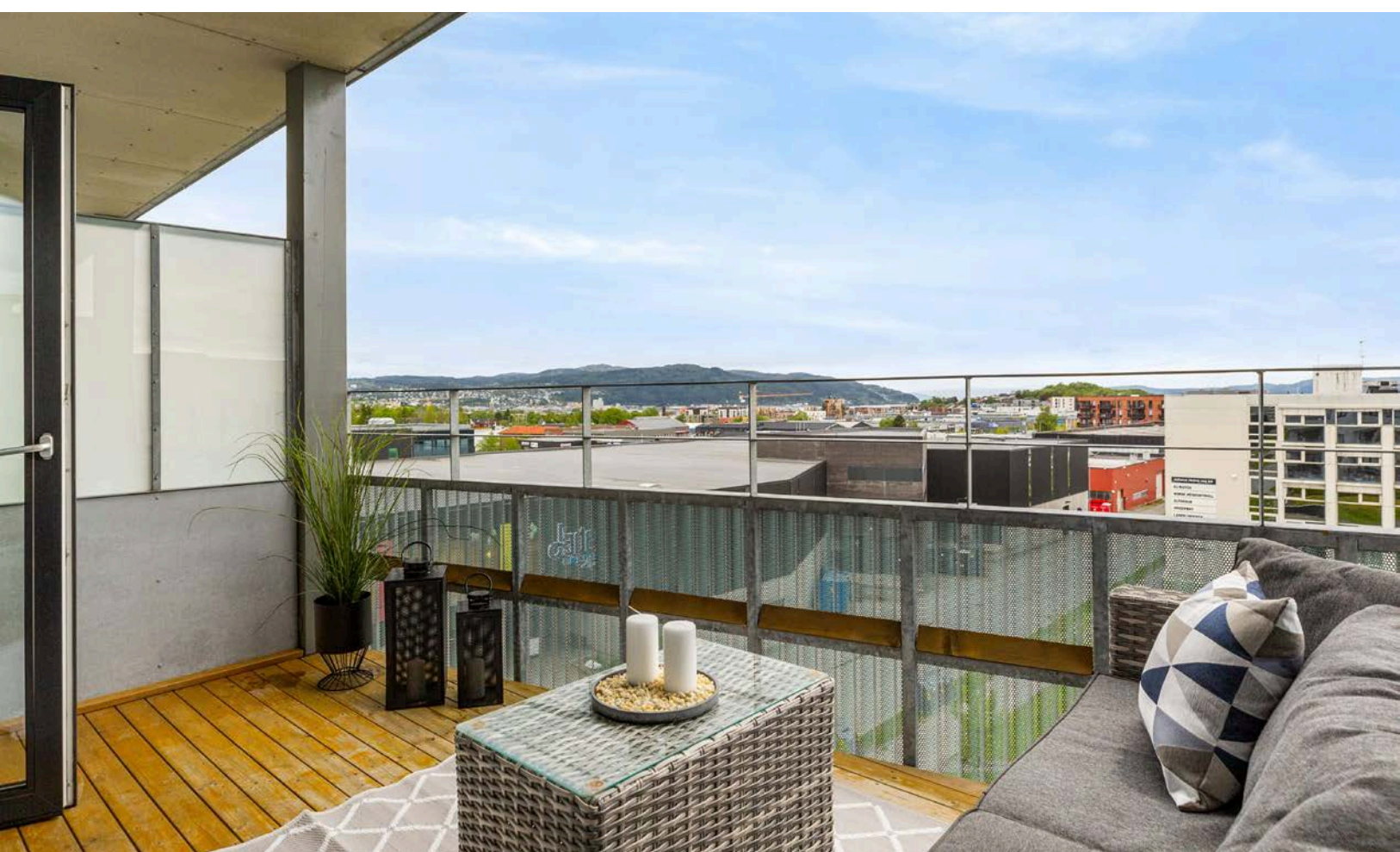






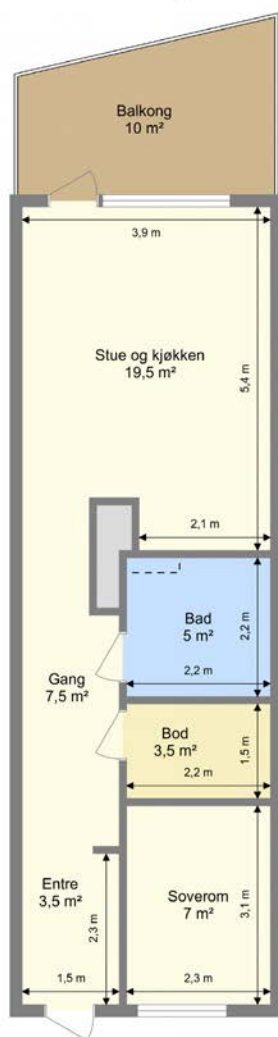






Julianus Holms veg 66 Snr 38

5. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Julianus Holms veg 66 - Nabolaget Ringve/Devle - vurdert av 102 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	9 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 4.4 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	17 min 1.6 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	3 min 0.2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	17 min 1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

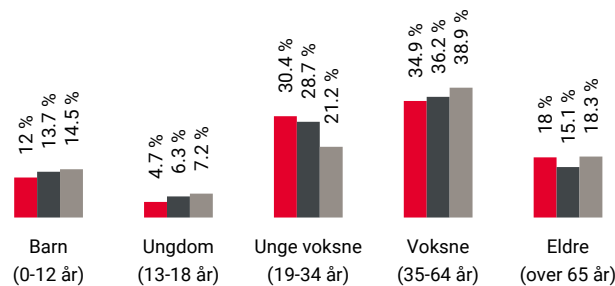
Veldig bra 77/100



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	14 min 1.2 km
Fjæraskogen barnehage (1-5 år) 83 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Lade Arena Post i butikk	4 min 0.3 km
Coop Mega Sirkus Shopping	11 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 2025

Primære transportmidler

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

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

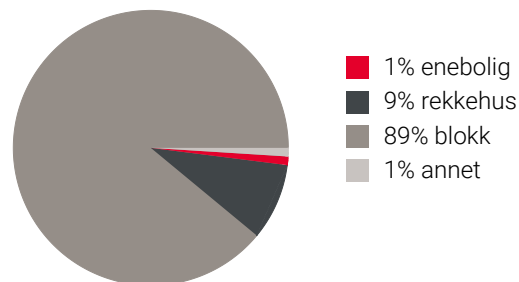
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Autronica-hallen 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Lade idrettspark 8 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 0.7 km
-  Fresh Fitness Lade Arena 4 min 
-  CrossFit Maxpuls 6 min 

Boligmasse



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

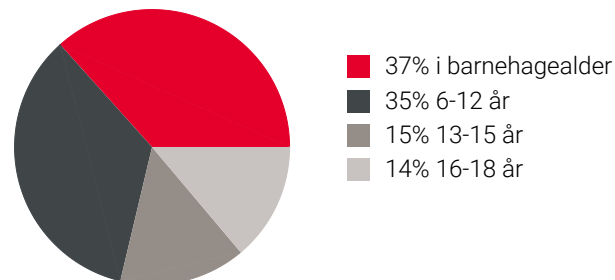
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  City Lade 9 min 
-  Vitusapotek Lade Arena 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

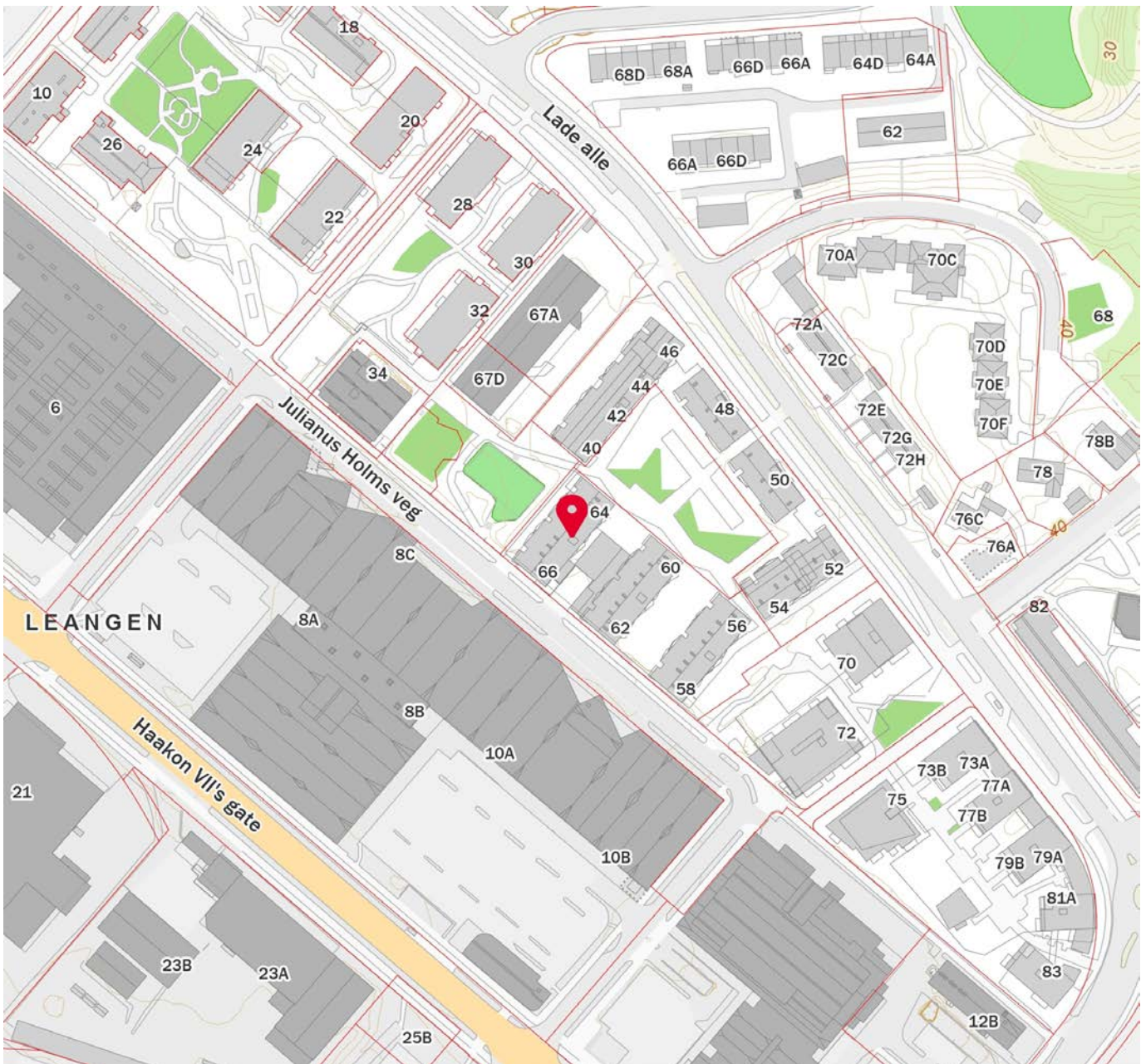
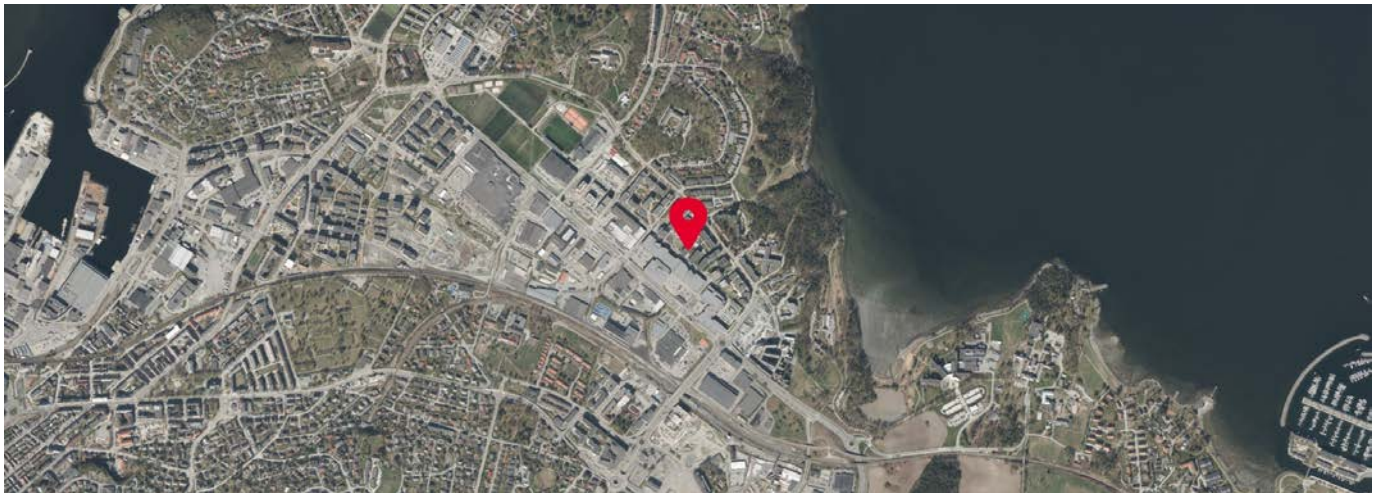


0% 47%

-  Ringve/Devle
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250089	

Selger 1 navn
Edis Heder

Gateadresse	
Julianus Holms veg 66	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7041

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Entreprenørfeil

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Entreprenørsak i sameiet

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250089

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250089

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edis Heder	fa5eb6680746938557a06 5e8a3927344169474f4	02.06.2025 09:00:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250089

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

Julianus Holms veg 66 7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 54 m²

BRA-i: 49 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30421>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremvist komplett dokumentasjon for el-arbeider fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er eldre enn 10 år og anbefales byttet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **HEDER EDIS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**

Telefon: **91132028**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **fj@tft.no**

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: **38**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2015**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført på ett plan i 5. etasje med balkong. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	49	49	0	0	10
Felleskjeller (Bod)	5	0	5	0	0
Totalt m²	54	49	5	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	49	45	4	Entre, gang, soverom, stue/kjøkken og bad.	Bod.
Totalt m²	49	45	4		

Kommentar til arealberegning

Bod i felleskjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Areal av kjellerbod er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med papptekking og dekke av terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Overflater fremstår med normal bruksslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Selger opplyser at ytterdør tidvis kan ta noe ved åpning og at mindre justering kan vurderes. Utover dette så fremstår vinduer og dører med forventet bruksslitasje.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
TG-1	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
TG-1	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning ifra byggeår fremstår med normal bruksslitasje.	
TG-1	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

FA er datert 14.08.2020.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukker er eldre enn 10 år og anbefales byttet.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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**

Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekraner er plassert i rørskap på badet og hadde tiltenkt funksjon ved test. Synliggjøring av lekkasjevann fra rørskap via drenerør til baderomsgulv.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremvist komplett dokumentasjon for el-arbeider fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen avvik registrert ved visuell inspeksjon.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filter skiftes 2 ganger i året opplyser selger.	
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
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

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)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør vurderes å være tilfredstillende.	

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen vesentlige avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det registreres hull i vegg under WC som antas å fungere som synliggjøring for lekkasjevann. Utover dette så vurderes innredning å normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av kjøkkeninnredning så ble det tatt hull fra bod mot badet uten å avdekke tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.13 Rom under terreng

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

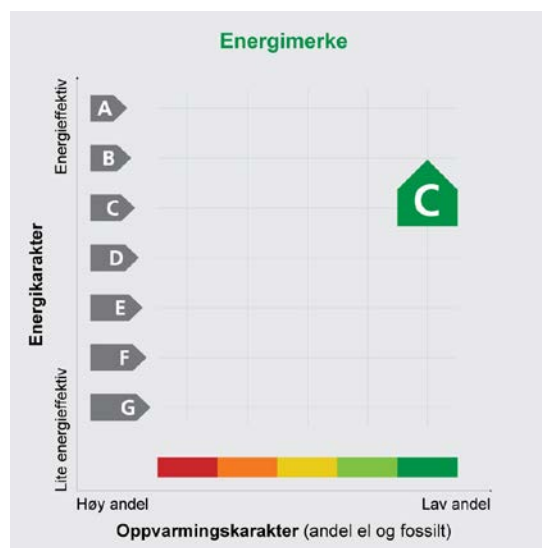
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Julianus Holms veg 66
Postnr	7041
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	412
Bnr.	408
Seksjonsnr.	38
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-892776
Dato	31.05.2018

Innmeldt av Geir Stiauren



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1. Generelt

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

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

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

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

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

2. Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Ved utleie skal navn og telefonnummer til leietaker sendes til styret på 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 henges 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 henses 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 lufte 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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 tvangsfullbyrdsloven 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 seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det tillates innglassing av balkonger i henhold til utarbeidet tilbud og mal fra styret, når dette er innhentet. Alle kostnader i forbindelse med innglassing må seksjonseier stå for selv, eventuelt fordeles dersom sameiet mottar faktura for dette. Dette gjelder alle fremtidige forespørsler om innglassing. Det forutsettes at tiltaket godkjennes av Trondheim kommune.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent 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 bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: 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 besluttet 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

LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 370 091, KUNDENR. 7579

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 909 400	2 596 560	2 910 000	3 152 587
Andre inntekter	3	49	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 909 449	2 596 560	2 910 000	3 152 587
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 805	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-105 000	-150 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 150	-9 263	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-170 165	-163 620	-175 000	-180 400
Konsulenthonorar	7	-23 621	-15 797	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-708 101	-987 768	-816 300	-913 000
Forsikringer		-216 256	-202 884	-213 500	-237 900
Kommunale avgifter	9	-15 238	-7 163	-20 000	-19 500
Energi/fyring	10	-250 516	-211 716	-260 000	-202 500
TV-anlegg/bredbånd		-748 793	-706 540	-718 600	-812 160
Andre driftskostnader	11	-534 727	-515 798	-493 000	-512 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 847 716	-2 940 353	-2 887 550	-3 104 110
DRIFTSRESULTAT		61 733	-343 793	22 450	48 477
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 483	4 784	0	0
Finanskostnader		0	-680	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 483	4 104	0	0
ÅRSRESULTAT		73 215	-339 689	22 450	48 477
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		73 215	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-339 689		

LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 370 091, KUNDENR. 7579
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 999	6 409
Kundefordringer		317 265	0
Forskuddsbetalte kostnader		395 591	367 682
Andre kortsiktige fordringer	13	17 268	217 267
Energiavregning	14	185 253	169 296
Driftskonto OBOS-banken		255 032	376 009
Sparekonto OBOS-banken		557 452	248 797
SUM OMLØPSMIDLER		1 745 859	1 385 459
SUM EIENDELER		1 745 859	1 385 459
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 003 918	930 703
SUM EGENKAPITAL		1 003 918	930 703
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 460	70 531
Leverandørgjeld		669 470	384 225
Annen kortsiktig gjeld	15	17 011	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		741 941	454 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 745 859	1 385 459
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.03.2024
Styret i Lade Allé Start Boligsameie

Synne Fagerheim Bjerkli/S/

Lars Ivar
Jørgensen/S/

Per Stenstad
Karlsen/S/

Knut Olsen/S/

Mona
Sæternes/S/

Ann-kristin
Tinlund/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 869 840
TV/bredbånd	718 560
Garasjeleie	160 800
Driftsforening	160 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 909 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigerings husleiereskontro	35
Nettinnbetalinger	14
SUM ANDRE INNTEKTER	49

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 314, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning

AS	-15 091
----	---------

Andre konsulenthonorarer - Trondheim

kommune	-8 530
---------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-23 621
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-141 238
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-43 064
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-5 248
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 290
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 130
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-19 353
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 861
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-229 965
---------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-1 952
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-708 101
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-15 238
-----------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-15 238
-------------------------------	----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-248 045
Andre fyringskostnader	-2 472
SUM ENERGI / FYRING	-250 516

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-7 776
Driftsmateriell	-2 174
Lyspærer og sikringer	-8 544
Vaktmestertjenester	-89 722
Vakthold	-30 405
Renhold ved firmaer	-277 934
Snørydding	-84 957
Andre fremmede tjenester	-6 473
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 314
Andre kontorkostnader	-615
Porto	-40
Gaver	-535
Bank- og kortgebyr	-4 438
Velferdskostnader	-3 633
Konstaterte tap	-15 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-534 727

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 235
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	497
Andre renteinntekter	96
SUM FINANSINNTEKTER	11 483

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Witsø og Svea Takst AS - deler av faktura er viderefakturert i 2024	4 600
Unødig utrykning brann - viderefakturert i 2024	12 668
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 268

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto Lade Alle Hjem Boligsameie)	-638 405
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-641 835
SUM INNTEKTER	-1 280 240

KOSTNADER

Administrasjon	154 690
Fjernvarme	1 310 803
SUM KOSTNADER	1 465 493

SUM ENERGIAVREGNING	185 253
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

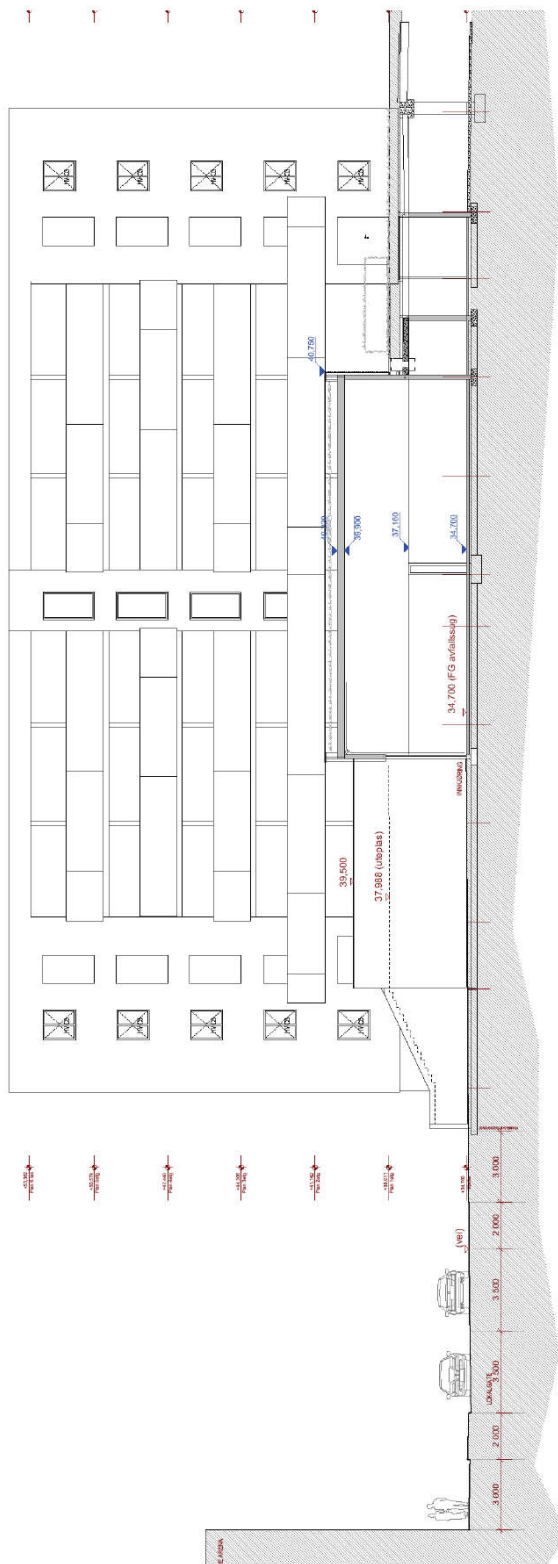
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

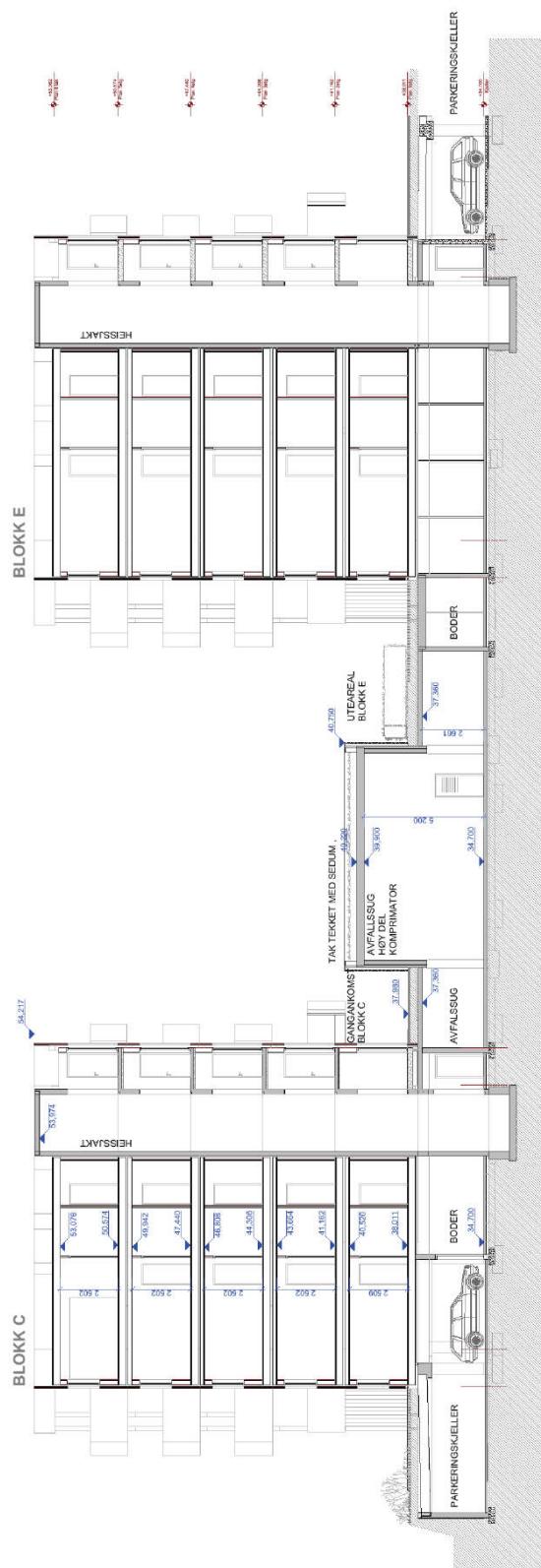
Techem Norge AS -til gode beløp beboer 2022	-1 594
Foreldet krav mot Trondheim Renholdsverk AS, er kreditert i 2024	-15 417
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 011

The architectural floor plan illustrates a residential development consisting of three main blocks: BLOKK C, BLOKK E, and BLOKK G. Each block is a multi-story building with a grid-like internal structure. The plan includes detailed room layouts, staircases, and elevator shafts. Dimensions are provided for various spaces, including room widths and heights, and the overall footprint of each block. The parking area is located to the right of the blocks, featuring spaces for cars and bicycles, and a loading/unloading zone. The building is situated on a plot with a green area and a road. The plan also shows the relationship between the building and the surrounding environment, including the road and the green area.

[illegible]



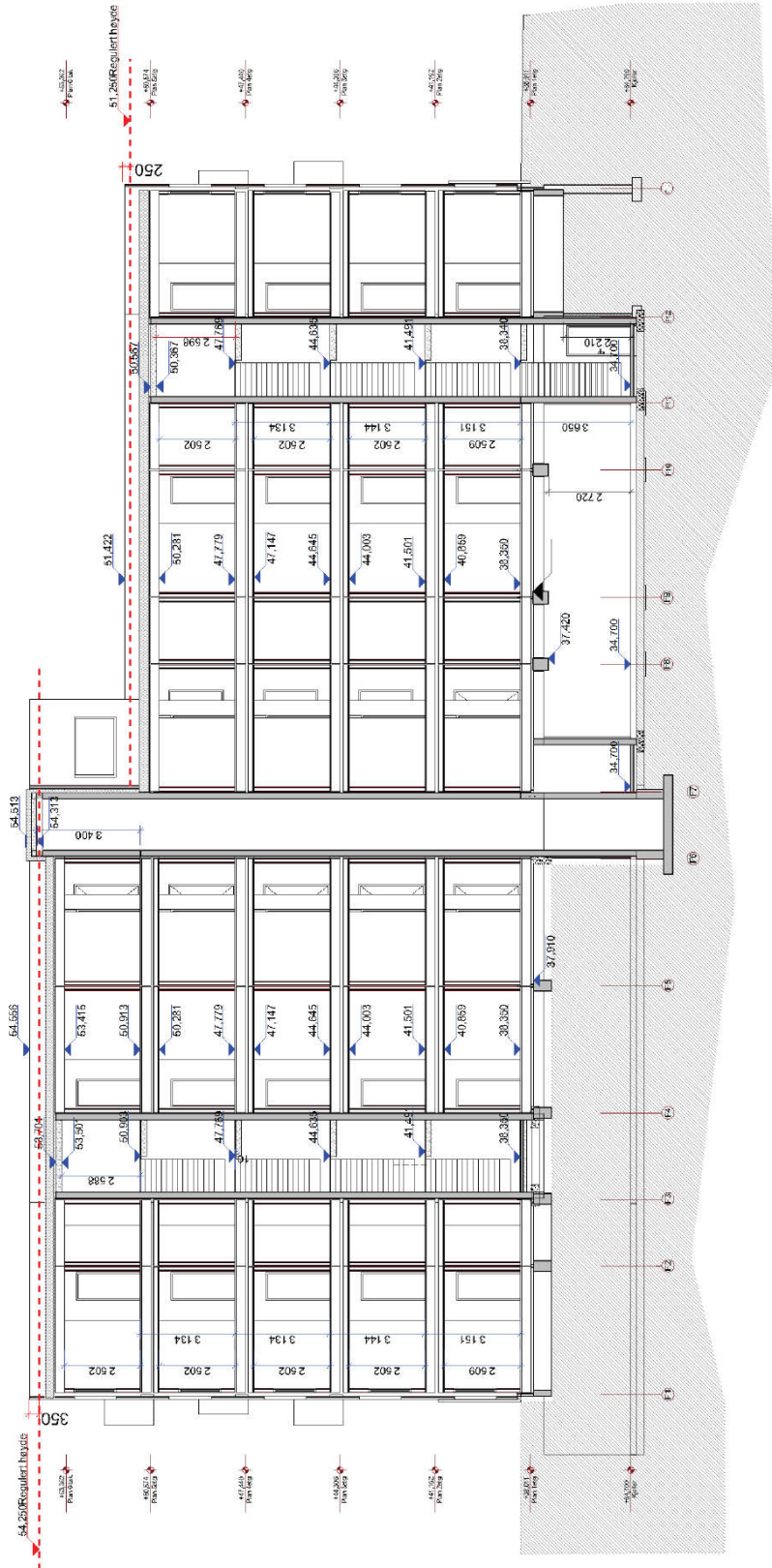
SNITT 1.4



SNITT 1.8

[illegible]

BLOKK F

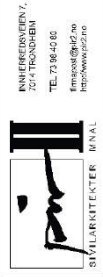


Prosjekt LADE ALLE 67-69
 Prosjnr. 2012016
 Byggherre Selvaag Bolig ASA

Tegning BLOKK F. Snitt 1.10
 Tegnr. A20-022
 Målestokk 1:150 (A3)

Dato. 13.05.2015
 Tegnr.
 Kontr. Pir IAS

Revidert (dato)
 Vedlegg D2
 Tegningsstatus



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

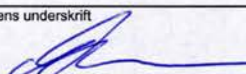
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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

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 TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 24/11-15

Dato 13.10.2015	Utstederens underskrift  Nikolas Kyris Iht fullmakt
--------------------	---

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim kommune	412	408		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål
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 bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
24/10-15

Dato	Utsteders underskrift
13.10.2015	 Nikolas Kyris Iht fullmakt

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ 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)	☒ 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)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ 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 resekksjonering (§§ 12 og 13).

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
412	408
Festenr.	Snr.
Kommune	TRONDHEIM
Dato	Stempel og underskrift
24/11-15	 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 utfylles 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 tinglysingsattest, påtegninger mv.

Oslo, 13/10-2015
Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Møtleder

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

Dato	Usteders underskrift	Nikolas Kyris
13.10.2015		Iht fullmakt

Utskrift

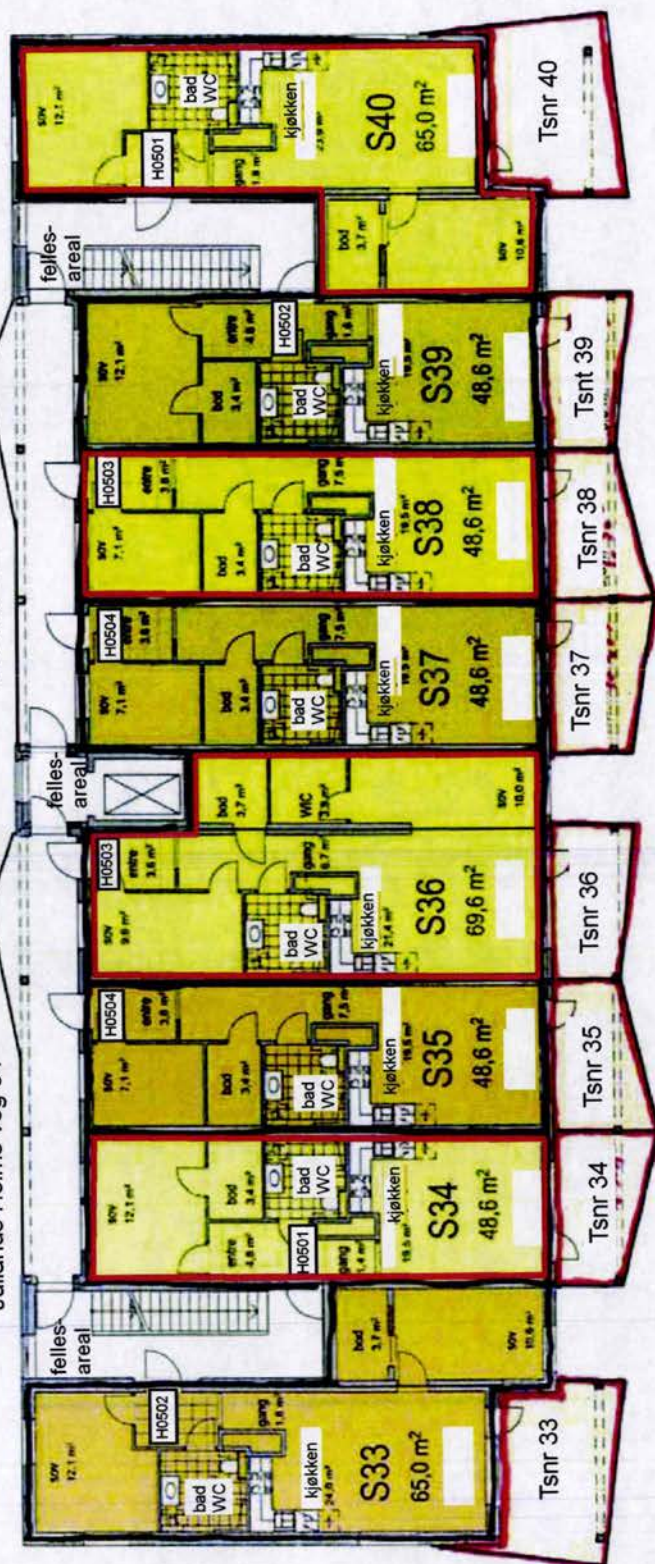
Side 1 av 1



Bygningsnr 300428512

Julianus Holms veg 66

Julianus Holms veg 64



5. etasje

S = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal seksjonsnummer



Eierseksjonering

i Trondheim kommune

Gnr: 412 Bnr: 408

Saksnr.: 15/53000

Dato: 20.11.2015

Side 6/ 16

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
20/11-15



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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene 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.

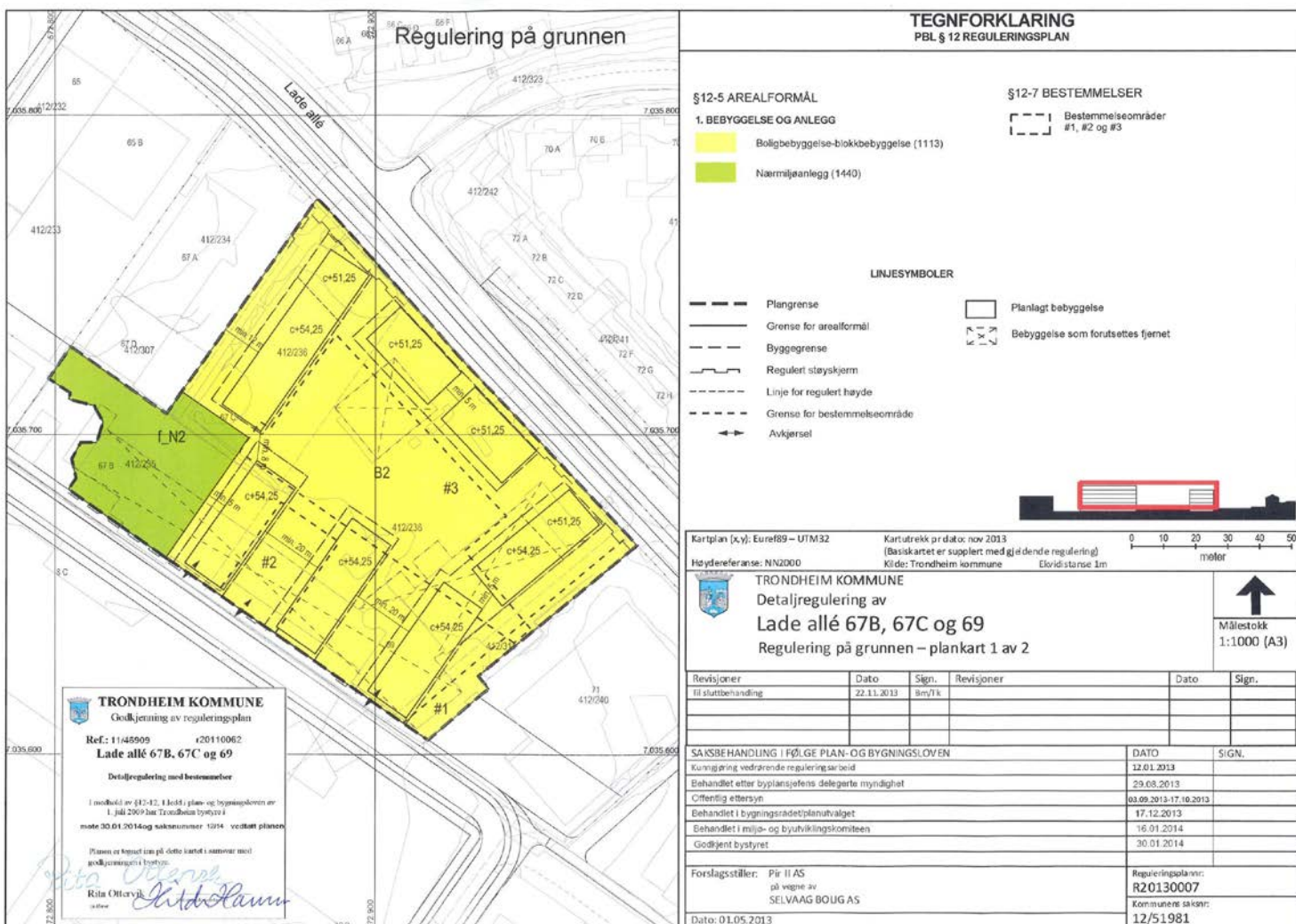
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

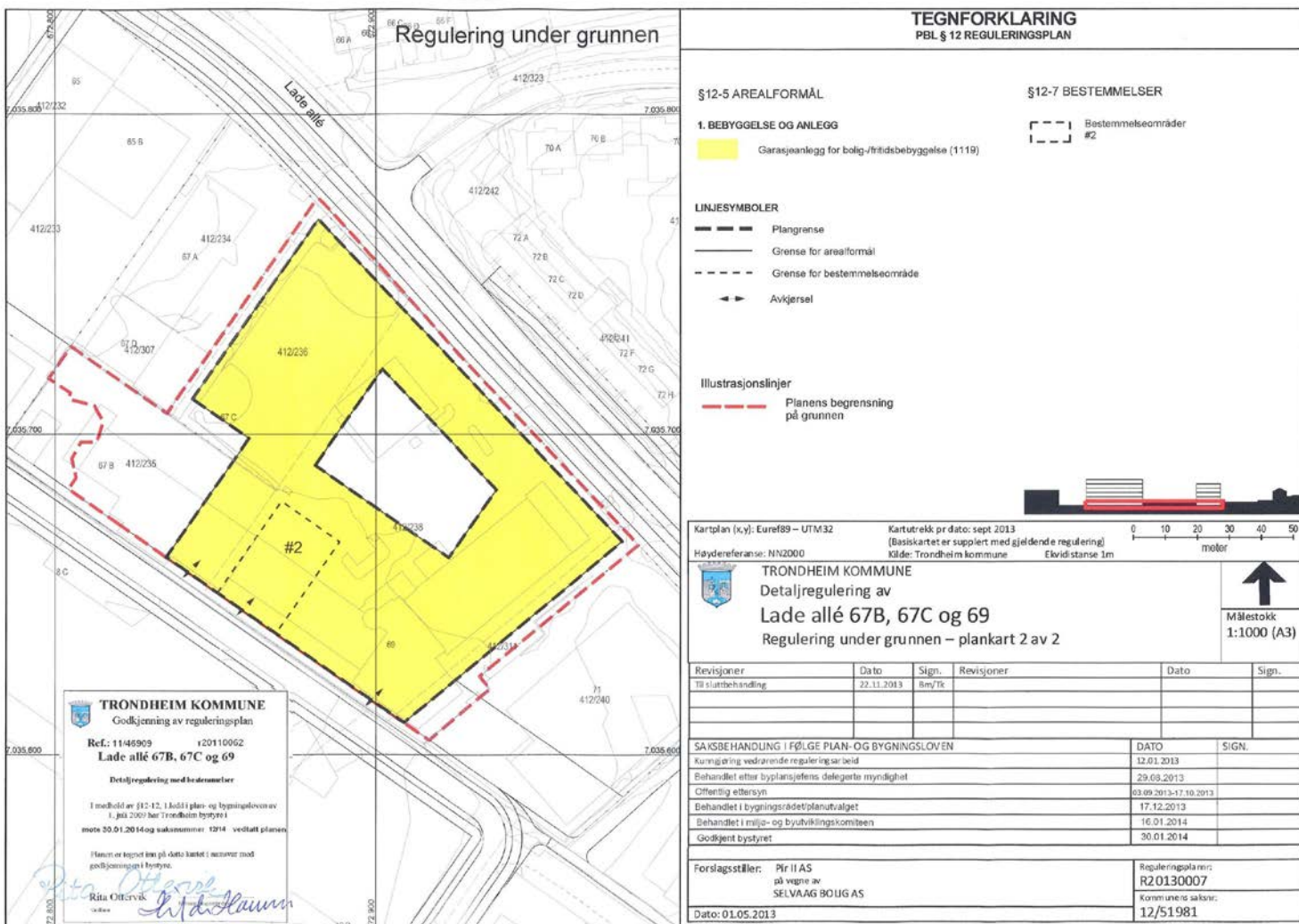
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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.







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 utnytting innenfor planområdet skal ikke være mindre enn 10.200 m² og ikke overstige 18.500 m² BRA. Arealer under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Som arealer under terreng regnes garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc. der himling ligger under kote 38.

Nærmiljøanlegget f_N2 kan medregnes som felles uterom for boligene i planområdet.

§ 4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankart.

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

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

Boder, paviljonger, drivhus, sykkelkur, levegger etc kan plasseres utenfor byggegrensene. Disse kan ha maks høyde 3,5 m. Arealet skal ikke overstige 75 m² for det enkelte bygg og maksimalt 500 m² samlet innenfor planområdet.

§4.3 Bebyggelsens høyde

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

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

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

§4.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

§4.5 Boligsammensetning

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

§4.6 Parkering

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

§4.7 Nærmiljøanlegg f N2

Anlegget skal være 1.949m² 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 50m² per 100m² 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.

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

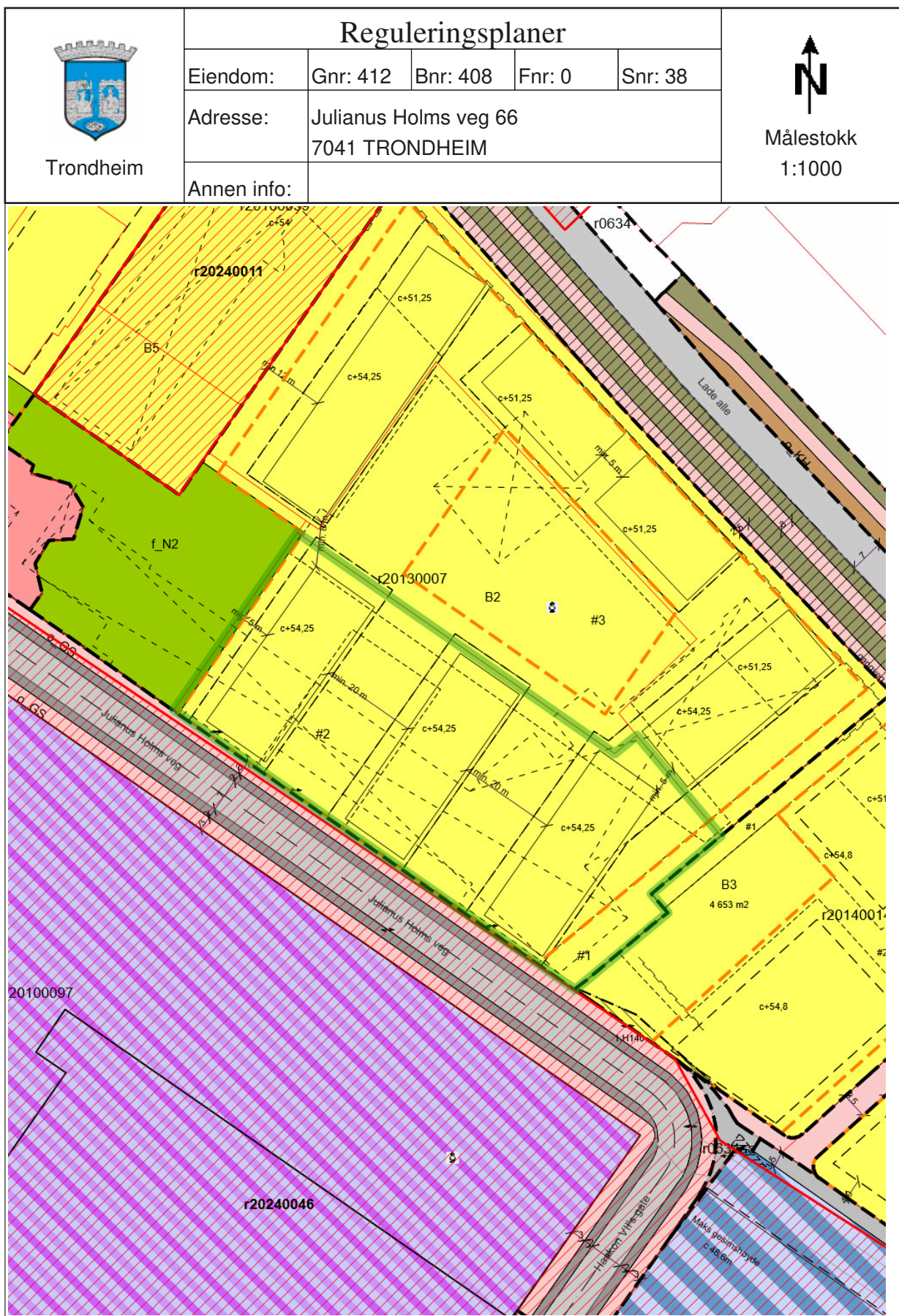
§7.3 Forurensset grunn

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

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

Pita Ottervik
ordfører

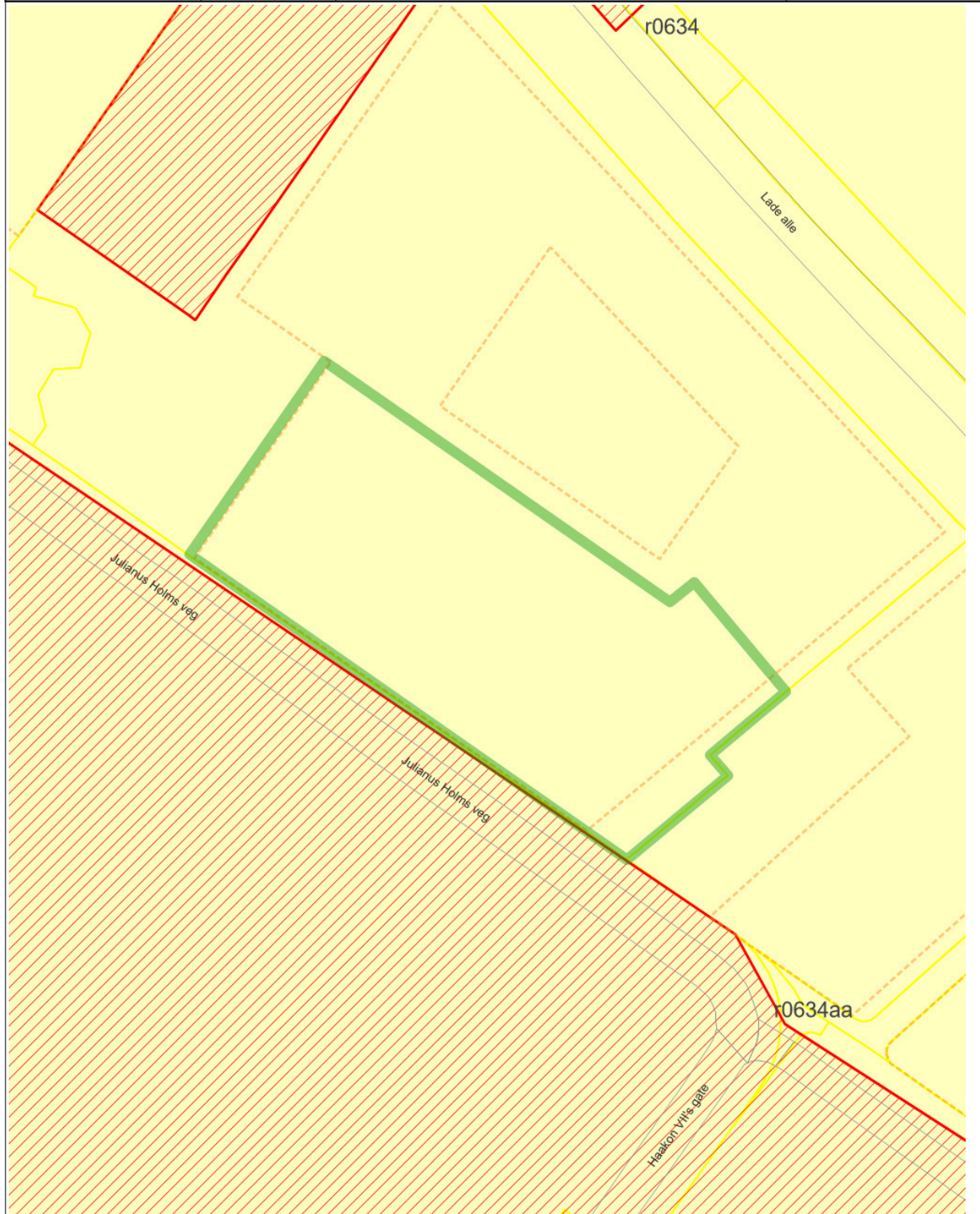
Kjell Hauken
formannskapetsekretær



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				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 408	Fnr: 0		Snr: 38
	Adresse:	Julianus Holms veg 66 7041 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Julianus Holms veg 66
7041 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre