PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

JULIANUS HOLMS VEG 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Julianus Holms veg 9
7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2024
BRA:	69 m^2
BRA-i:	64 m^2
Rapportdato:	8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Julianus Holms veg 9
7041 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.6.2026

Rapportdato
8.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Loan Cam Thi Dieu**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker var tilstede.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Julianus Holms veg 9, 7041 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	412	Bruksnr:	450	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2024**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2024, er på 6 etasjer + p-kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater/fasadestein.
Flat takkonstruksjon, tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags glass. Heis i bygget.

4. 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**69**	**64** Romfordeling: Entre, bod, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.	**5** Romfordeling: Sportsbod.	**0**	**20**
Totalt m²	**69**	**64**	**5**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Platting**
Det er platting i impregnert trevirke. Det er utgang fra platting fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

5.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Tett ytterdør uten glassfelt. Balkongfør med 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

5.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

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

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

5.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Brannvarsler, sprinkler og brannslukker.

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

5.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Det er avløpsrør av plast eller støpjern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

5.6 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)

Det er rør i rør system i boligen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja

Det er etablert fordelerskap på baderommet.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

5.7 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap i entre, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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**

Konsekvens

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

5.8 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**

Det er vannbåren varme til gulv, tilkoblet fjernvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det skader i gulvet som kan komme av for høy gulvvarme?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

5.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon i boenheten.

Når var anlegget nytt?	**2024**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2024, det byttes filter årlig.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

5.10 Våtrom — TG-1

Generell beskrivelse	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er dusjvegger, Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Baderommet er utført som en prefabrikkert, lukket baderomskabin hvor konstruksjonen er adskilt fra omkringliggende bygningsdeler. I henhold til NS 3600 er slike baderomskabiner unntatt krav om hulltaking. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktindikering på tilgjengelige overflater og kontroll av synlige installasjoner. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er foretatt fuktsøk på tilstøtende vegger uten å finne avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

enova

Energiattest



Adresse **Julianus Holms veg 9, 7041 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310561**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301002003**
Gårdsnummer **412**	Bruksnummer **450**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

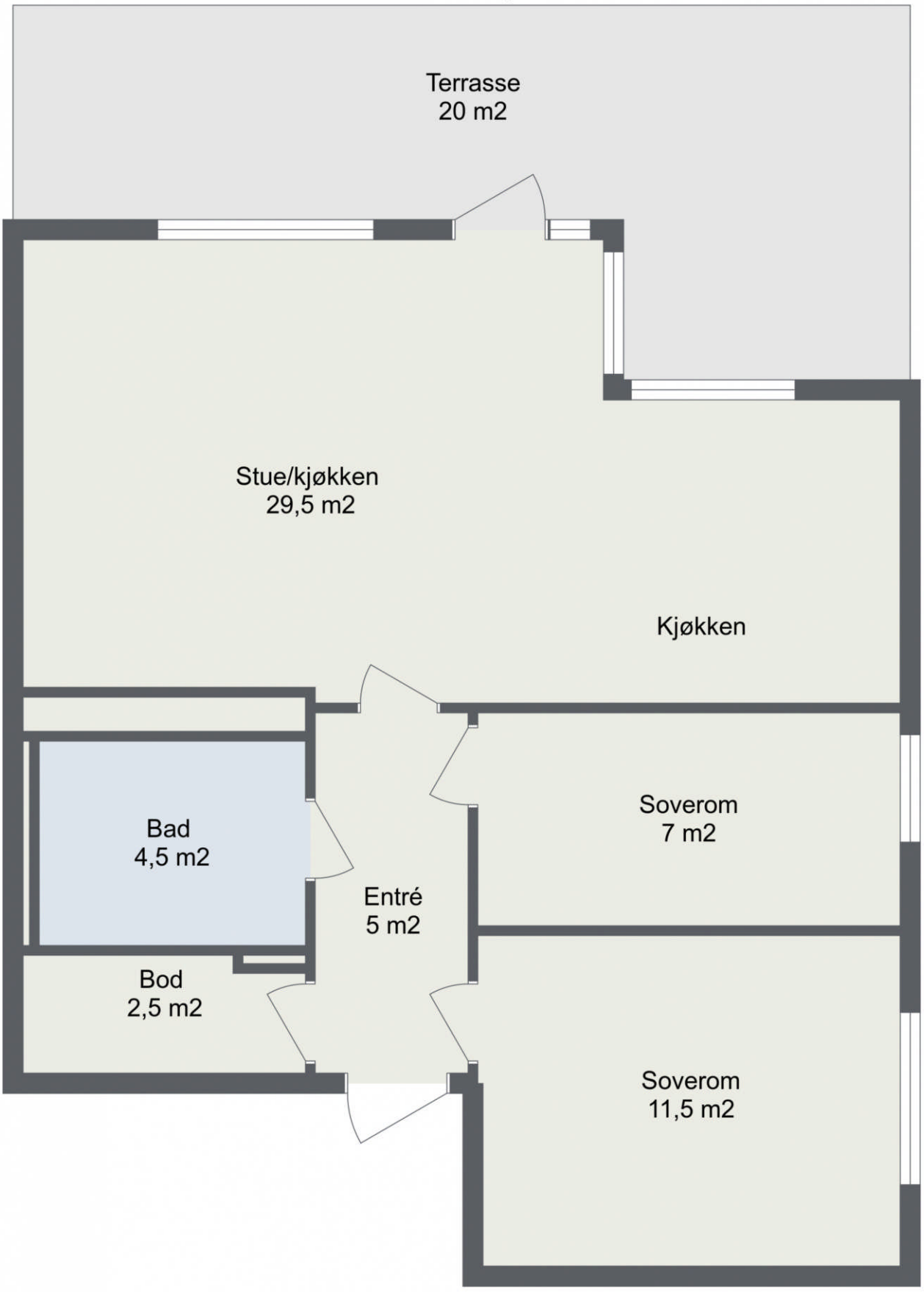
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **65,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **67,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 091 kWh**

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260226
Addresse	Julianus Holms veg 9		
Postnr.	7041	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Loan Cam Thi Dieu		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Litt over 1 år siden

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har leid den ut i ca. 1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Bygningen har forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten er bare 1 år gammel så det er fortsatt 5 års garanti på det

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Loan Cam Thi Dieu*

Initialer selger:
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

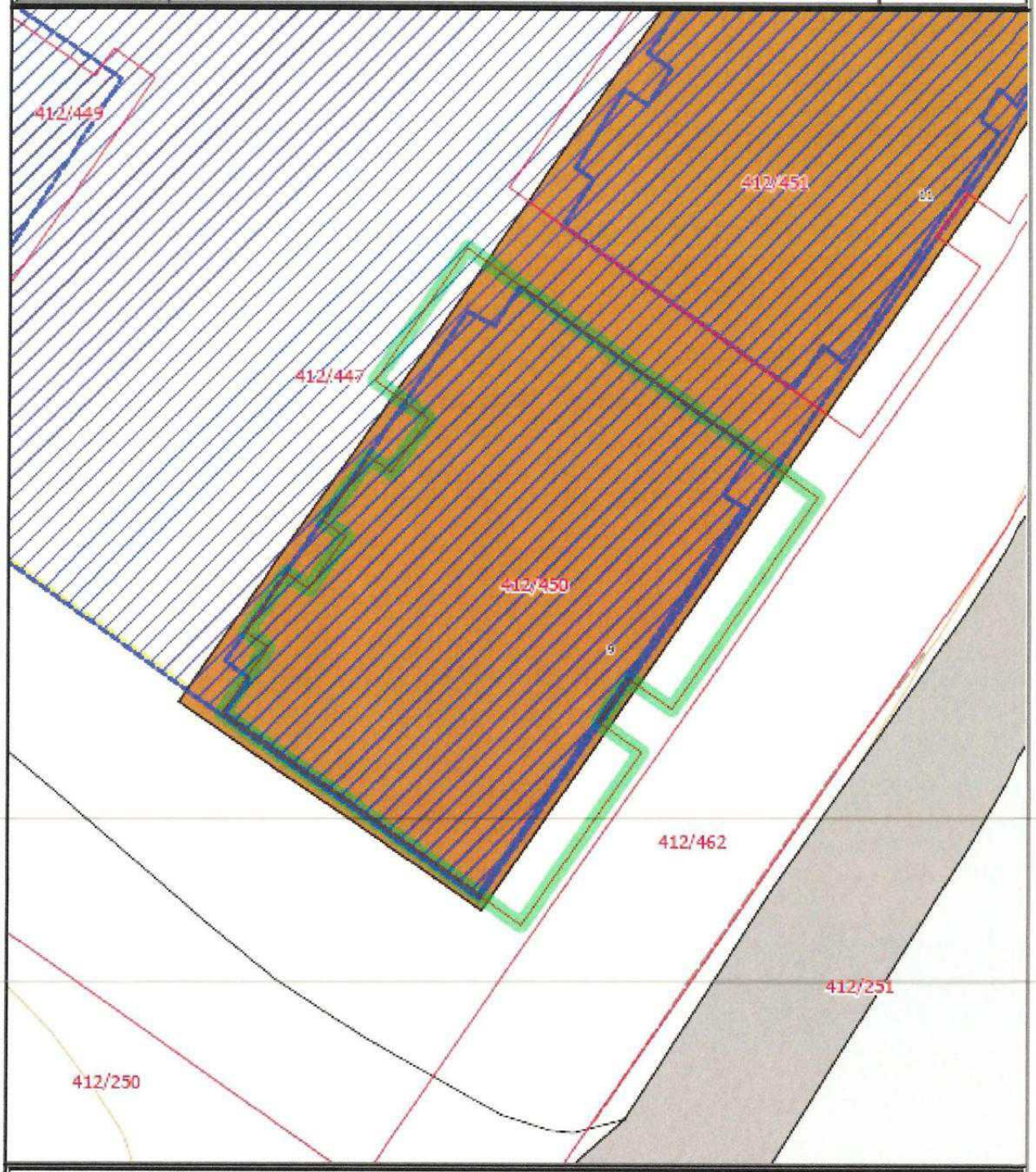
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Julianus Holms veg 9, 7041 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	Haakon VII's gate 4 AS			

TRONDHEIM

Dato: 2/10-2023
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:300



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

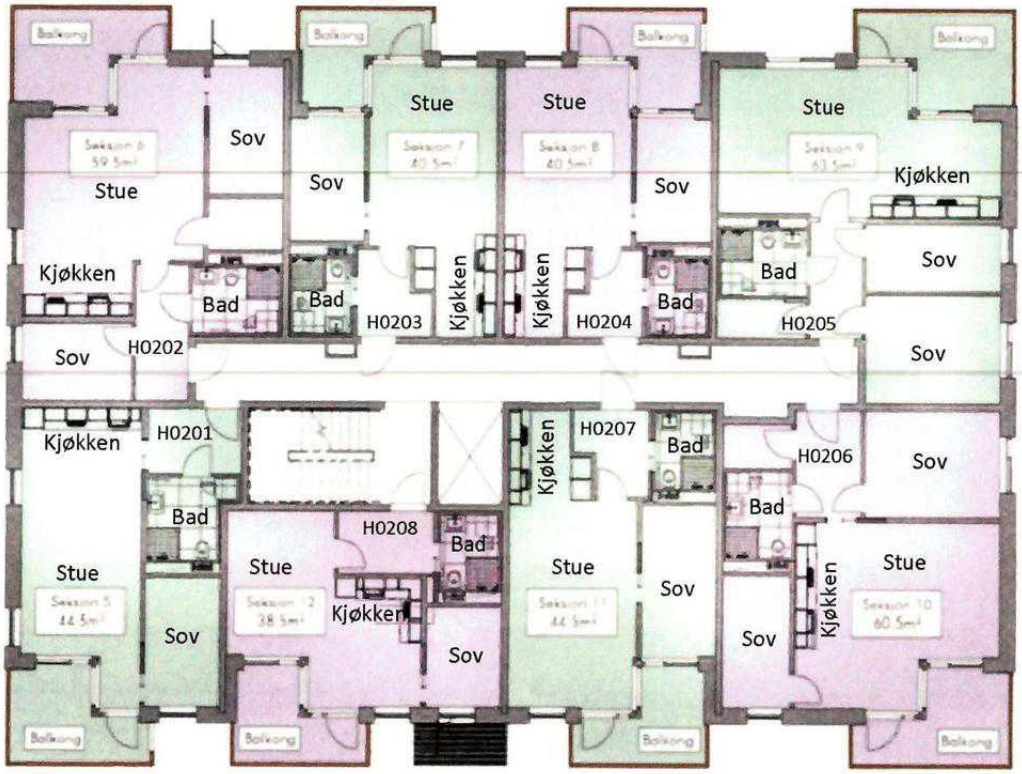
Julianus Holms veg 9 **Bygningsnr: 301002003**

1.etasje

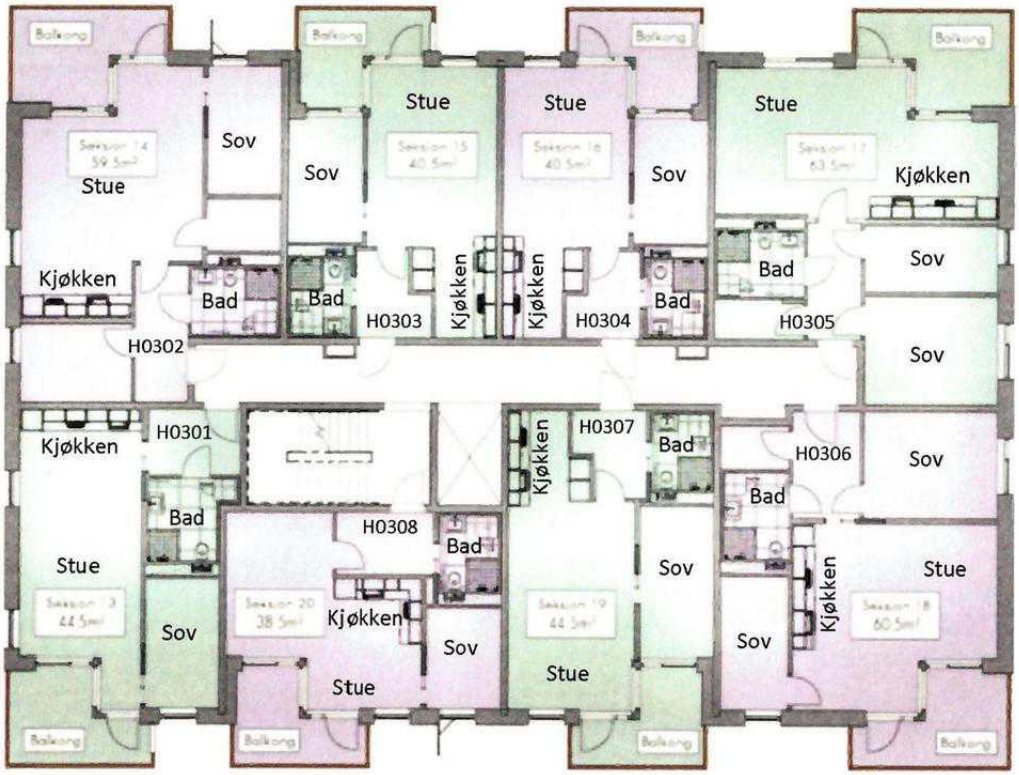


Eierseksjonering
Gnr: 412 Bnr: 450 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202320029
Dato: 02.10.2023 Side 2/4

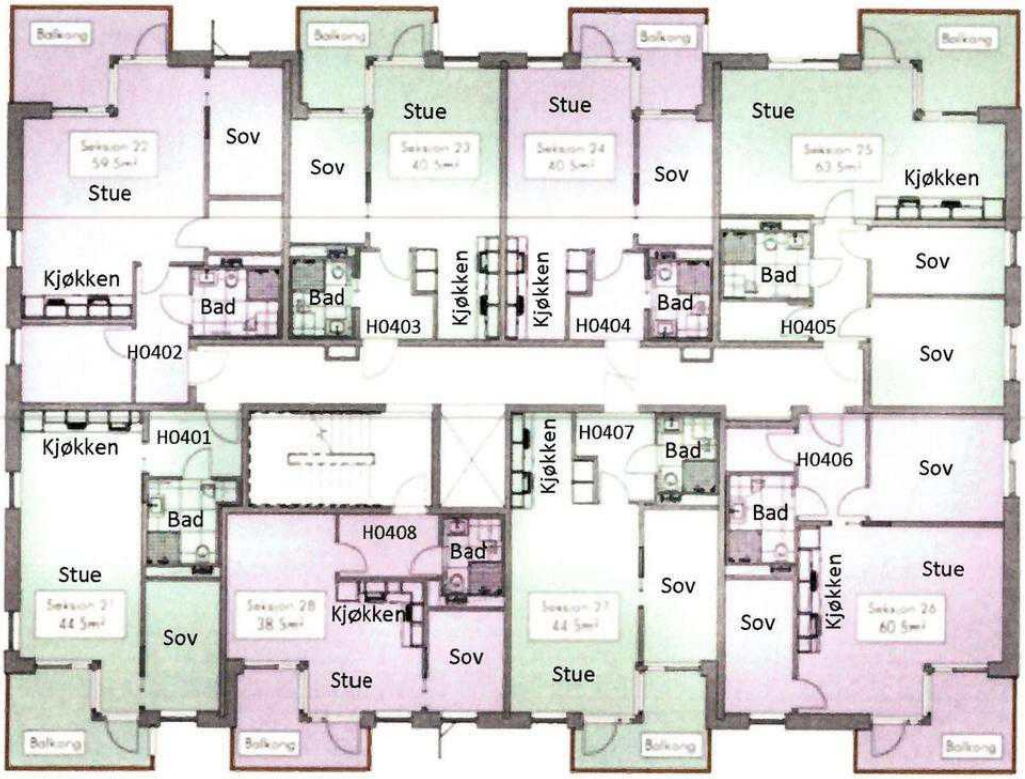
2.etasje



3.etasje

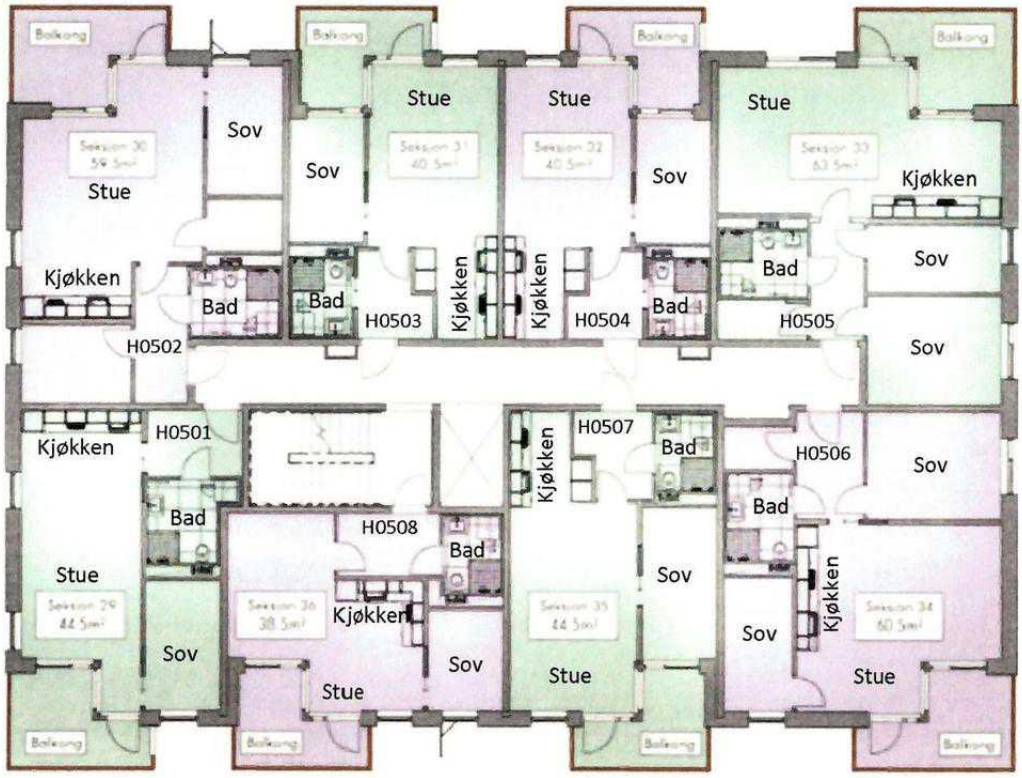


4.etasje

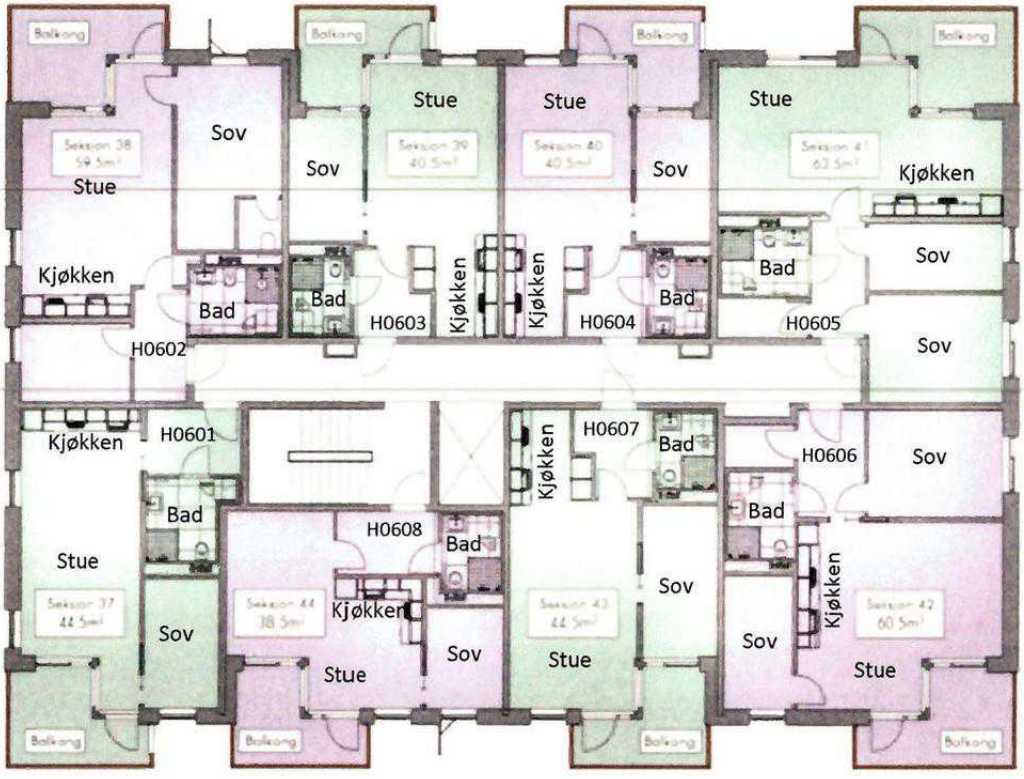


Eierseksjonering
Gnr: 412 Bnr: 450 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202320029
Dato: 02.10.2023

5.etasje



6.etasje



Eierseksjonering
Gnr: 412 Bnr: 450 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202320029
Dato: 02.10.2023

ARC Arkitekter AS

Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-21/81641 oppgis ved alle henvendelser	Martin Vingsand	29.11.2024

Julianus Holms veg 9, 11, 13 og 15A-J, ferdigattest for oppføring av bebyggelse i felter BBB1, BBB2 og BKS i reguleringsplan r20130055 med tilhørende utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/448/0/0, 412/447/0/0, 412/449/0/0, 412/450/0/1, 412/451/0/1, 412/452/0/0, 412/453/0/0, 412/454/0/0, 412/455/0/0, 412/456/0/0, 412/457/0/0, 412/458/0/0, 412/459/0/0, 412/460/0/0, 412/461/0/0
Bygningsnummer:	301001978, 301001900, 301001906, 301001919, 301001922, 301001925, 301001927, 201001930, 301001932, 301001933, 301001975, 301002003
Ansvarlig søker:	ARC Arkitekter AS
Tiltakshaver:	HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING 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

Sivert Melhuus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Følgebrev

Kopimottaker: HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Ringve Pluss Hus A

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. gang vedtatt: **Fastsatt i forbindelse med seksjonering.**

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Ringve Pluss Hus A

Sameiet omfatter eiendommen: 412/450 i Trondheim kommune
Eiendommens (foreløpige) adresse er: Julianus Holms veg 9, 7041 Trondheim

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 44 seksjoner som er seksjonert til boligformål**.**

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet vedtar ordensregler som gjelder samtlige som bruker eiendommen. Eiere er ansvarlige for at beboere, leietakere og gjester følger ordensreglene.

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Om parkering og boder: Parkeringskjelleren gnr 412, bnr 470 er fradelt som egen eiendom (anleggseiendom). Parkeringskjelleren er organisert som et tingsrettslig sameie, Ringve Pluss Parkeringskjeller. Alle boligseksjoner gis rett til bruk av en bod hver på denne eiendommen. Noen boligseksjoner gis rett til bruk av en eller flere parkeringsplasser.

Alle forhold som gjelder rettigheter og plikter i forbindelse med bruk av parkeringskjelleren er regulert i Ringve Pluss Parkeringskjeller sine vedtekter.

Den enkelte seksjonseier vil eie en ideell andel av parkeringskjelleren gjennom at det opprettes en realtilknytning, det vil si at eierandeler i parkeringskjelleren knyttes opp mot den seksjonen som disponerer retten til parkering og/eller bod.

Om utendørs fellesareal: Utearealet gnr 412, bnr 447 er fradelt som en egen eiendom. Utearealet er organisert som et tingsrettslig sameie, Ringve Pluss Uteareal. Alle boligseksjoner gis rett til bruk av arealet. Arealet kan bare brukes i samsvar med arealets formål, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre brukere.

Alle forhold som gjelder rettigheter og rettigheter i forbindelse med bruk av utearealet er regulert i Ringve Pluss Uteareal sine vedtekter.

Den enkelte seksjonseier vil eie en ideell andel av arealet gjennom at det opprettes en realtilknytning, det vil si at eierandeler i utearealet knyttes opp mot den seksjonen som disponerer rettigheten.

Om tilknytning til Plusskonsept: Sameiet har pliktig tilknytning til Plusskonseptet, som gir tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet. Opptil 20 seksjoner av 164 i byggetrinn 1 har frivillig tilknytning, dersom dette er avtalt med utbygger ved kjøp. Tjenestene som er omfattet av serviceavtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bor i seksjonen. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Det inngås en serviceavtale med 20 års varighet mellom Selvaag Pluss Service AS og boligsameiene innenfor området Ringve Pluss for drift av Plusskonseptet. Boligsameiene tiltrår avtalen etter hvert som de stiftes og kommer i drift.

I henhold til gjeldende Serviceavtale faktureres en månedlig serviceavgift for Plusskonseptet. I tillegg kommer en månedlig felleskostnad som skal dekke drift og vedlikehold av Serviceområdet. Prisjusteringer skjer normalt en gang per år.

Ved sammenslåing av seksjoner beregnes 50% av serviceavgiften i tillegg per seksjon som innlemmes i seksjonen.

Rettigheter og plikter i forbindelse med bruk av Plusskonseptet er regulert i gjeldende Serviceavtale. Avtalen oppbevares av styret og alle seksjonseiere har tilgang til avtalen på forespørsel.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr Eierseksjonslovens §23.

§ 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og eventuelle eksklusive bruksretter. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenhetene. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig 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 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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

a) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

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 seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Styret kan beslutte å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme.

Flertall beregnes av avgitte stemmer på årsmøtet. Blank stemme regnes som ikke avgitt.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning der man er inhabil jfr. §15.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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 etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter fjerde ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne

Dersom det skal vedtas endringer i områder som disponeres gjennom eksklusiv bruksrett, kreves det samtykke fra rettighetshaver.

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Valg av styremedlemmer kan gjøres for ett år for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styreleder, eventuelt ett styremedlem, vil også inneha følgende verv;
- styremedlem i hhv. realsameiet Ringve Plus Parkeringskjeller og realsameiet Ringve Plus Uteareal (se § 2). Det vises for øvrig til hhv. § 9 og § 8 i disse realsameiene sine vedtekter.
- deltaker i Serviceutvalget som skal opprettes for oppfølging av Plusskonseptet, jfr. pkt. 4.2 a) i Serviceavtale omtalt under § 2.

§ 13 STYREARBEIDET

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.

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.

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.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

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.

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon og bruksretter må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 20 VEDLIKEHOLD

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.

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 karmer
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) vinduer og ytterdører

j) balkong, terrasse og markterrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder som utelukkende skal anvendes til gassgrill eller innendørs gasspeis. Slik gassbeholder aksepteres oppbevart på balkong/veranda, forutsatt at dette skjer etter leverandørens/produsentens anbefaling.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal kun skje etter en samlet plan for bygningen etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til Plusskonseptet, Utearealet og Parkeringskjelleren betales til sameiet som en del av felleskostnadene.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Vedtatt på konstituerende møte 05.02.2024

HUSORDENSREGLER FOR

Sameiet Ringve Pluss Hus A

Vedtatt: 26.03.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING
Beboere skal påse at inngangsdør og garasjeport er helt lukket etter bruk, og at uvedkommende ikke kommer inn i bygget. Det skal ikke slippes inn uvedkommende som ringer på til den enkelte seksjon.

Alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Avvik skal meldes til styret så fort som mulig.

Rømmings- og tilkomstveier skal ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler, handlevogner, barnevogner og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold iht. lov, vedtekter og normal skikk. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

På grunn av brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på balkonger og terrasser forbudt.

UTLEIE AV LEILIGHETEN
Ved utleie av seksjonen skal eier skriftlig informere styret om leieforholdets varighet og oppgi kontaktinformasjon til leietaker av hensyn til brannsikkerheten. Dersom seksjonen er tilknyttet pluss-konseptet skal eier gjøre leietaker kjent med ordensreglene for serviceområdet, og varsle vertskapet om leieforholdet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr – som sko, leker eller pyntegjenstander. Det er tillatt med dørmatter på utsiden av egen inngangsdør til seksjonen, men det er ikke tillatt med andre personlige ting i fellesarealene.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er kun tillatt med parkering på de oppmerkede plassene. Det er ikke tillatt å parkere på oppmerket p-plass tilhørende en annen seksjonseier uten å ha avtale om dette.
Kjøring på brosten mellom byggene er ikke tillat.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne i sameiet. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer.

Mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager og lørdager skal det være ro i sameiet. På søndager og helligdager skal det være ro i sameiet hele døgnet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Mating av fugler og dyr som ikke er husdyr er ikke tillatt på eiendommen.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen, eller henting av grovavfall kan bestilles via Trondheims Renholdsverk. Alle private husholdninger i Trondheim kommune har 2 gratis hentinger av grovavfall i løpet av 12 mnd.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Får du mye reklame i postkassen? *Ikke legg det i fellesarealet – Kast det i papiravfall, eller sett på klistermerket «Nei takk til reklame» som kan hentes gratis på posten.*

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Budsjett 2026

Sameiet Ringve Pluss Hus A

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Oppstartsinntekter	0	0	30 000	410 000
Diverse driftsinntekter	0	0	12 000	0
Felleskostnader	1 424 716	1 448 872	904 354	898 941
Leieinntekter	97 282	77 640	52 450	19 566
Fjernvarme	314 302	400 557	267 000	159 113
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	243 600	194 040	129 536	111 895
Sum inntekter	**2 079 900**	**2 121 109**	**1 395 340**	**1 599 514**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	125 510	125 510	91 280	0
Revisjonshonorar	12 380	10 600	11 570	0
Forretningsførerhonorar	47 000	45 000	29 742	30 117
Andre honorarer og kontingenter	10 000	10 000	7 700	125 074
Kommunale avgifter og renovasjon	120 765	160 200	107 947	3 234
Administrasjons- og møteutgifter	4 000	4 000	0	2 113
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	100 000	94 000	86 291	0
Vakthold/ alarm/ internkontroll	36 000	14 500	7 078	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	43 200	40 625	24 012	57 060
Felleskostnader	856 908	847 464	506 731	437 807
Renhold/ matteservice	58 600	60 113	40 435	2 068
Vedlikehold/ drift	40 000	60 000	24 093	7 936
Energikostnader	10 000	50 000	0	0
Fjernvarme	198 537	240 357	160 235	159 113
Fellesavtale TV og bredbånd	243 600	194 040	181 728	145 184
Forsikring	102 400	93 700	77 022	66 004
Avsetning framtidig vedlikehold	66 000	66 000	44 000	66 725
Gebyr og bankomkostninger	5 000	5 000	2 331	4 107
Oppstartskostnader	0	0	0	42 725
Sum driftskostnader	**2 079 900**	**2 121 109**	**1 402 193**	**1 149 266**
Driftsresultat	**0**	**0**	**-6 853**	**450 248**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	9 585
Finansresultat	**0**	**0**	**0**	**9 585**
Resultat	**0**	**0**	**-6 853**	**459 833**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	459 833
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**459 833**

Resultatregnskap

Sameiet Ringve Pluss Hus A
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppstartsinntekter	2	30 000	410 000	0	0
Felleskostnader	3, 4	1 385 760	898 941	1 448 872	1 424 716
Leieinntekter		78 560	19 566	77 640	97 282
Fjernvarme	5	400 500	159 113	400 557	314 302
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		194 304	111 895	194 040	243 600
Sum inntekter		**2 089 124**	**1 599 514**	**2 121 109**	**2 079 900**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	6	91 280	0	125 510	125 510
Revisjonshonorar	6	11 570	0	10 600	12 380
Forretningsførerhonorar		39 656	30 117	45 000	47 000
Andre honorarer og kontingenter		11 560	125 074	10 000	10 000
Kommunale avgifter og renovasjon		161 672	3 234	160 200	120 765
Administrasjons- og møteutgifter		2 113	2 113	4 000	4 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	7	89 254	0	94 000	100 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	7	16 258	0	14 500	36 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		31 898	57 060	40 625	43 200
Felleskostnader eksternt driftsselskap	3, 4	788 979	437 807	847 464	856 908
Renhold/ matteservice		59 031	2 068	60 113	58 600
Vedlikehold/ drift	8	30 266	7 936	60 000	40 000
Energikostnader		0	0	50 000	10 000
Fjernvarme	5	240 353	159 113	240 357	198 537
Fellesavtale TV og bredbånd		184 764	145 184	194 040	243 600
Forsikring		108 219	66 004	93 700	102 400
Avsetning framtidig vedlikehold	9, 10	69 456	66 725	66 000	66 000
Gebyr og bankomkostninger		7 422	4 107	5 000	5 000
Oppstartskostnader		0	42 725	0	0
Sum driftskostnader		**1 943 749**	**1 149 266**	**2 121 109**	**2 079 900**
Driftsresultat		**145 375**	**450 248**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		24 881	9 585	0	0
Annen finansinntekt		7 139	0	0	0
Finansresultat		**32 020**	**9 585**	**0**	**0**
Resultat		**177 395**	**459 833**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	11	177 395	459 833	0	0
Sum overføringer		**177 395**	**459 833**	**0**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Ringve Pluss Hus A
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		114 945	114 983
Sum fordringer		**114 945**	**114 983**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9, 10	725 485	663 171
Sum omløpsmidler	**12**	**840 429**	**778 153**
Sum eiendeler		**840 429**	**778 153**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	637 228	459 833
Sum opptjent egenkapital		**637 228**	**459 833**
Sum egenkapital		**637 228**	**459 833**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	9, 10	136 181	66 725
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**136 181**	**66 725**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 126	182 295
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 464	23 452
Annen kortsiktig gjeld		43 430	45 848
Sum kortsiktig gjeld	**12**	**67 021**	**251 595**
Sum gjeld		**203 202**	**318 320**
Sum egenkapital og gjeld		**840 429**	**778 153**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Ringve Pluss Hus A

Mathias Sandnes Styrets leder	Mathias Hanson Gerace Styremedlem	Kristina Uldahl Styremedlem

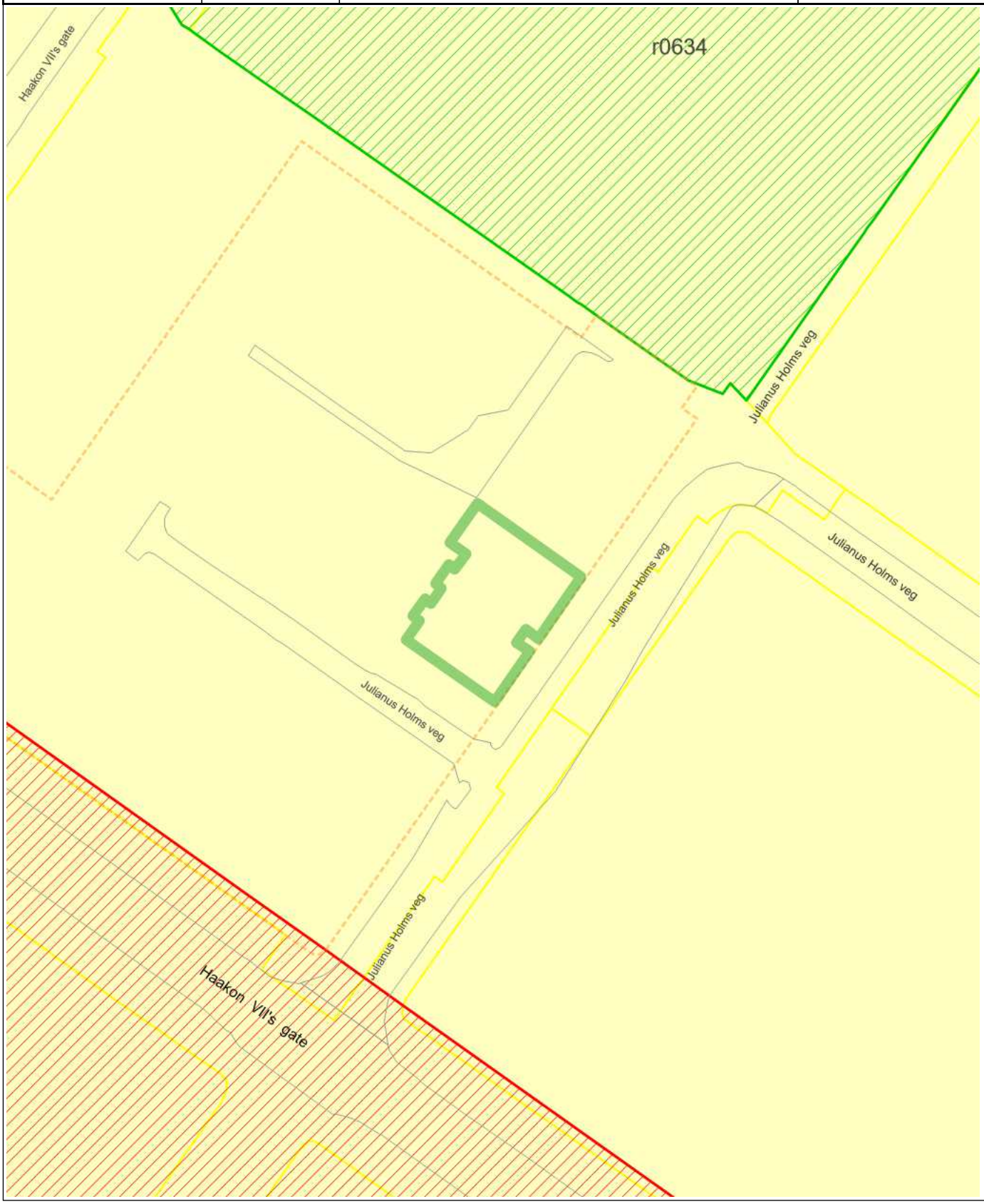
Lisa Amalie Haukdal
Styremedlem

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Julianus Holms veg 9 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Julianus Holms veg 9 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

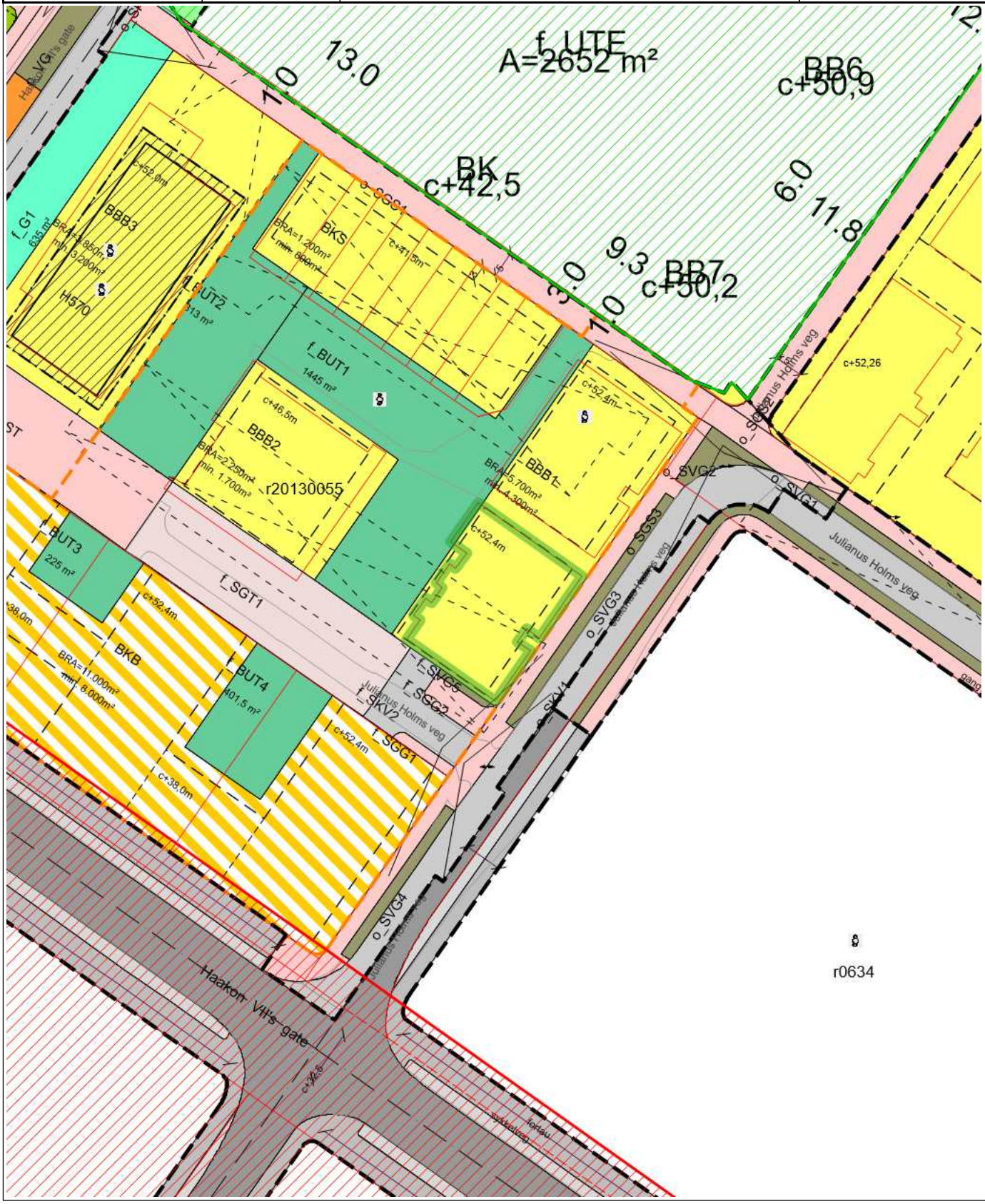
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Krav om felles planleggeing
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 450	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Julianus Holms veg 9 7041 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130055
Arkivsak: 20/31

Haakon VII's gate 4, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.5.2020
Dato for godkjenning av Kommunal- og moderniseringsdepartement: 9.3.2021
Dato for bystyrets vedtak: 3.9.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket arc arkitekter as, datert 14.5.2018, sist endret 2.6.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, forretning, kontor og tjenesteyting
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gang- /sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§3.2 Trær

Det skal etableres trerekke mot tilgrensende samferdselsanlegg i o_SVG3 og o_SVG4. Trærne skal plasseres slik at de ikke er til hinder for frisikt i avkjørslene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Fellesbestemmelser

§4.1.1 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal etableres maks. 50 m fra hovedinngang.

Det skal etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere i gatetun (f_SGT1).

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus i felt BKB med atkomst fra f_ SGT1 og/eller f_ ST.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.2 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet.

§4.1.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA boligformål. Areal til boligformål under terreng skal ikke medregnes i BRA- grunnlaget for beregning av krav til uteoppholdsareal. Areal i felt f_ ST som ikke er i gul støysone eller benyttes til varelevering og renovasjon kan medregnes som uteoppholdsareal.

Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal anlegges på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg og være felles for bebyggelse i planområdet. Det må være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett.

Uteoppholdsareal skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveger og stier på kveldstid.

Det tillates oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i uteoppholdsareal. Oppstillingsplasser skal utformes som del av uteoppholdsareal og opparbeides med armert gress.

Det skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50m fra inngangssone.

Det skal minimum være en sandkasse eller lignende installasjon beregnet på småbarn på lekeplassene, og det skal være benker eller andre sitteplasser i umiddelbar nærhet til lekeplassen.

Lekeplasser skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

§4.1.4 Parkering

For bolig skal det etableres min. 0,2 plasser og maks. 0,8 parkeringsplasser pr. 100m² BRA boligformål, men ikke mer enn 111 parkeringsplasser samlet.

For forretning, kontor og tjenesteyting tillates det etablert maks. 1 plass pr. 100m² BRA, men ikke mer enn 10 plasser samlet.

Bilparkering for boliger skal etableres i felles parkeringskjeller i f_ SPH.

Det tillates inntil 10 besøks- og gjesteparkeringsplasser på terreng i gatetun (f_SGT1) for boliger, forretninger og tjenesteyting. Parkering for bil på terreng tillates ikke i øvrige byggeområder og uteoppholdsareal.

Parkering for ansatte skal etableres i felles parkeringskjeller (f_ SPH).

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. De skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller der boligene er tilknyttet felles parkeringskjeller og/eller til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet.

Det skal være mulighet for lading av elbil ved alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA boligformål, hvis det etableres 0,2-0,5 parkeringsplasser for bil. Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser, hvis det etableres 0,5-0,8 plasser for bil. Minimum halvparten av parkeringsplasser for sykkel skal være under tak. Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel innendørs.

Heis fra parkeringskjeller skal utformes med tilstrekkelig plass til sykkel.

§4.1.5 Universell utforming

Publikumsbygg, opparbeidet uteområde og offentlige og felles samferdselsanlegg skal være universelt utformet. Det tillates avvik for BBB3 dersom universell utforming ikke er forenelig med bygningsvernet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst.

Ved beplantning i uteområder skal det benyttes allergivennlige planter.

§4.1.6 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 180 nye boliger i planområdet.

§4.1.7 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maks. kotehøyde som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankartet er byggegrense i formålsgrense.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,8m utenfor byggegrense fra andre etasje og oppover. Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 2,5m over angitt maks kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. De skal være inntrukket minimum 2,5m fra gesims.

Parkeringsanlegg for sykkel tillates etablert utenfor byggegrense i BBB3, og/eller i f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT3 i tilknytning til o_SGS1, f_ ST eller f_SGT1. Parkeringsanlegg for sykkel kan oppføres med maksimum høyde 3,5m.

§4.1.8 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet. I f_G1 kan det etableres åpen fordrøyning av overvann. Overvannsanlegg skal opparbeides parkmessig. I BKB og f_ST, i forlengelse av f_G1, kan det etableres fordrøyning under terreng.

§4.1.9 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BBB1, BBB2 eller BKB. Nettstasjonen skal være tilgjengelig fra enten Haakon VII' s gate, f_SGT1, f_ ST eller f_SKV2.

§4.1.10 Støy

Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Det tillates etablert stille side ved spesiell bygningsutforming og lokale skjermingstiltak.

Det tillates også boliger i rød støysone inntil Lden ≤ 70 dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side med støynivå under 55 dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

§4.1.11 Luftkvalitet

Det tillates ikke boenheter med fasade mot Haakon VII' s gate i gul eller rød sone for luftkvalitet.

Det tillates ikke uteoppholdsareal i gul eller rød sone for luftkvalitet.

Med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon på at det er tilfredsstillende luftkvalitet.

§4.1.12 Bokvalitet

Det tillates ikke boliger ensidig belyst fra nord eller øst.

§4.1.13 Leilighetsfordeling

Maks. 15 % av boligene i samlet ny bebyggelse kan være ettroms. Min. 40 % av boligene i samlet ny bebyggelse skal være treroms eller større. Boliger i BBB3 kan unnlates fra bestemmelsen om leilighetsstørrelse, dersom det går på bekostning av bevaring kulturmiljø.

§4.1.14 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet, med unntak av bebyggelse i BBB3 (Autronicabygget), forutsettes revet.

§4.2 Boligbebyggelse

§4.2.1 Adkomst

Del av eiendommen nord for planområdet skal ha adkomst fra o_SKV1 ved o_SVG2 som angitt med pil i plankartet. Boliger i BBB1, BBB2, BBB3 og BKS skal ha atkomst til hovedinngang for nytte- og utrykningskjøretøy via f_SKV2/ f_SGT1/f_ ST, som vist med pil på plankartet.

§4.2.2 Nedkjøring til felles parkeringskjeller

Nedkjøring til felles parkeringskjeller (f_ SPH) skal etableres integrert i bygg i BBB1 og/eller BKB fra f_SKV2. Foran bom til parkeringsgarasje skal det være areal til en ventende bil, uten å komme i konflikt med gående.

Minst en nedkjøring skal ha eget felt for gående og syklende med minimum 1,5 m bredde, som skal være separert fra kjørefelt for bil med rekkverk eller kantstein.

§4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB

§4.3.1 Formål

- Bolig
- Tjenesteyting
- Forretning
- Kontor

§4.3.2 Luftforurensning og støy

Det tillates ikke boliger i første etasje i område BKB. Det kan tillates små serviceareal for bolig i første etasje dersom de er vendt mot f_BUT3 eller f_BUT4.

Det tillates ikke boligarealer for støyømfintlig bruk i andre og tredje etasje i den delen av bebyggelsen som vender mot Haakon VII's gate og som ligger i gul og rød sone for luftforurensing. Disse arealene kan benyttes til boder, møtelokaler etc.

Utearealer på tak mot Haakon VII's gate må ha tett rekkverk mot Haakon VII's gate. Balkonger, terrasser, soveromsvinduer og luftinntak skal vende bort fra Haakon VII's gate. Luftinntak plasseres slik at støy fra ventilasjonsanlegget ikke er til sjenanse for boliger.

§4.3.3 Formål første etasje

Det tillates inntil 150 m² BRA forretning i første etasje. Det tillates inntil 1.000 m² BRA samlet til tjenesteyting, forretning eller kontor i første. etasje. Øvrig areal i første etasje kan benyttes til boligrelaterte funksjoner som ikke inkluderer boenheter.

§4.3.4 Tilgjengelighet

Første etasje ut mot Haakon VII's gate skal ha åpen og aktiv fasade som bidrar til byliv. I første etasje skal det etableres tre innganger. Fasadene i første etasje mot Haakon VII's gate skal ha minimum 1/3 vindusflater. Innganger skal være i plan med gatenivå. Det skal også etableres en ulåst trinnfri passasje mellom Haakon VII's gate og gatetun (f_SGT1) og en mellom Haakon VII's gate og torg (f_ ST). Passasjene skal være min. 4 m bred og ha tilstrekkelig høyde for allmenn ferdsel.

Varelevering til virksomheter skal foregå fra f_SGT1 og/eller f_ST.

§4.4 Uteoppholdsareal

§4.4.1 f_BUT1

f_BUT1 skal være felles for alle boligene i planområdet.

Det skal etableres gangsti mellom o_SGS1 og f_SGT1 gjennom f_BUT1.

§4.4.2 f_BUT2

f_BUT2 skal være felles for alle boligene i planområdet. Det kan ha en bymessig karakter med hardt dekke og beplantes med trær og/eller større busker.

Det skal etableres kjørbar gangveg mellom o_SGS1 og f_ST over området. Det tillates uteservering fra tilgrensende virksomheter der dette ikke er i konflikt med tiltenkt bruk av området.

Feltet skal møbleres rikelig med benker og/eller lignende installasjoner med sittemuligheter.

§4.4.3 f_BUT3 og f_BUT4

Feltene skal være felles for alle boligene i planområdet. Feltene kan ha en bymessig karakter med hardt dekke og beplanting med trær og/eller store busker.

Det kan tillates uteservering fra tilgrensende virksomheter.

Feltene skal møbleres rikelig med benker og/eller lignende installasjoner med sittemuligheter.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Kjøreveg

Områdene o_SKV1, o_SVG2 og 3, o_SGS3 og o_SGS1 skal være offentlige. f_SKV2 med tilhørende sideareal og f_SGT1 skal være felles for bebyggelse i planområdet.

§5.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1

o_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Julianus Holms veg og opparbeides med tilsvarende dekke og utforming. Vegen skal ha belysning.

§5.3 Gatetun, f_SGT1

f_SGT1 skal etableres som bygate med særskilt hensyn til myke trafikanter, og er felles for all bebyggelse i planen.

Det skal avsettes min. 2,5 m sone for gangareal på hver side av kjøreareal. Arealet mellom kjøreareal og gangareal skal markeres med tosidige trerekker.

Gatetunet skal ha belysning.

Det skal etableres en vendehammer for større kjøretøy tilknyttet f_SGT1.

§5.4 Torg, f_ ST

f_ ST skal etableres som torg med et tydelig skille i dekke i overgangen fra f_SGT1 i øst og kjøreveg i vest.

f_ ST skal møbleres med sittemuligheter og beplantes med trær og/eller større busker.

Torget er felles for all bebyggelse i planen.

Uteservering fra tilliggende virksomheter kan tillates, der dette ikke er i strid med bruken av området.

Torget skal være fysisk stengt for gjennomkjøring med unntak av varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

Torget skal ha belysning.

§5.5 Parkeringshus/-anlegg, f_ SPH

Parkeringsgarasjen er felles for alle boligene og næringsareal i planområdet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§6.1 Felles grønnstruktur (f_G1)

Feltet skal beplantes med trær og annen vegetasjon og tillates opparbeidet som del av uteoppholdsareal for tilgrensende boliger.

Det tillates åpen/underjordisk fordrøyning av overvann i området.

§7 HENSYNSSONER

§7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet. Ved ombygging skal byggets arkitektoniske uttrykk bevares. Materialer i det eksisterende bygget som inneholder miljøgifter tillates utskiftet med bygningsdeler av samme karakter. Balkonger på utsiden av bygget tillates utvidet, til maksimalt 170 cm dybde, dersom øvrige arkitektoniske kvaliteter blir ivaretatt. Den tette karakteren til balkongene og åpne/transparente felt skal ivaretas. Det tillates inntrukket oppbygg på tak for trapp og heis til takhage. Eksisterende uttrykk med store vindusfelt skal beholdes. Vinduer tillates ikke foliert eller på annet vis permanent tildekket.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

Det tillates ikke selvstendige boenheter i første etasje i felt BBB3. Første etasje i BBB3 skal brukes til utadrettet virksomhet felles for boligene i feltet.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og 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-1442/2016, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

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

§8.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§8.4 Vann- og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

§8.5 Dokumentasjon av bygg

Før tillatelse for rivnings- og/eller byggearbeider på eksisterende bygg i planområdet kan gis, skal dagens utforming, dimensjonering og detaljer av bygget dokumenteres med fotografi og tegning.

§9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Uteoppholdsareal

Før brukstillatelse for nye boliger kan gis skal tilhørende uterom være opparbeidet. Kravet skal oppfylles på tilgrensende egen grunn og/eller innenfor tilgrensende del av felles/offentlig uteoppholdsareal/ grønnstruktur.

§9.2 Veg

o_SKV1 med avkjørsel og nedkjørsel til parkeringskjeller i f_SKV2 og o_SVG2 og 3, o_SGS3 og o_SGS1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i området kan gis.

§9.3 Avkjørsel

Avkjørsel mellom o_SVG1 og o_SGS2 skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse i BBB1 kan gis.

§9.4 Gatetun/torg

f_SGT1 og f_ ST skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1-BBB3 og BKB kan gis.

§9.5 Gangveg

o_SGS1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1-BBB3 og BKS kan gis.

§9.6 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§9.7 Nettstasjon

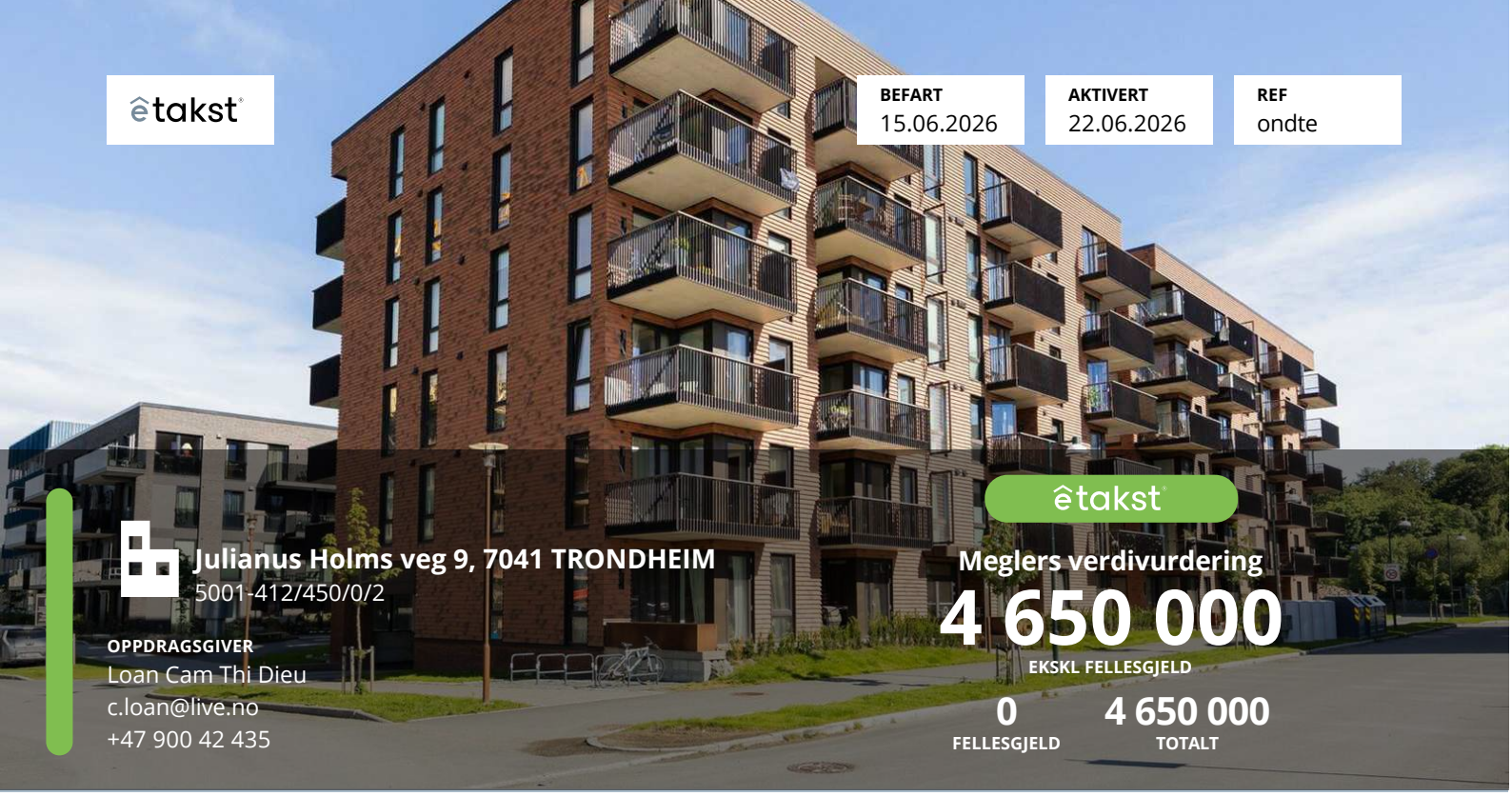
Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§9.8 Sosial infrastruktur

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skoleveg, skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

Dato og signatur

Rita Ottervik



BEFART	AKTIVERT	REF
15.06.2026	22.06.2026	ondte

Julianus Holms veg 9, 7041 TRONDHEIM

5001-412/450/0/2

OPPDRAGSGIVER

Loan Cam Thi Dieu
c.loan@live.no
+47 900 42 435

Meglers verdivurdering

4 650 000

EKSKL FELLESGJELD

0	4 650 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	1
Fellesutgifter	4 395
Formue	24 046

AREAL

BRA-i	64 m2	TBA	20 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Energimerke B

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Julianus Holms Veg 11, 7041 Trondheim	25.07.2025	5 500 000	0	5 500 000	2024	60 m²
Julianus Holms Veg 14, 7041 Trondheim	25.11.2025	4 500 000	0	4 500 000	2016	54 m²
Julianus Holms Veg 1, 7041 Trondheim	13.01.2026	5 150 000	0	5 150 000	1972	70 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER

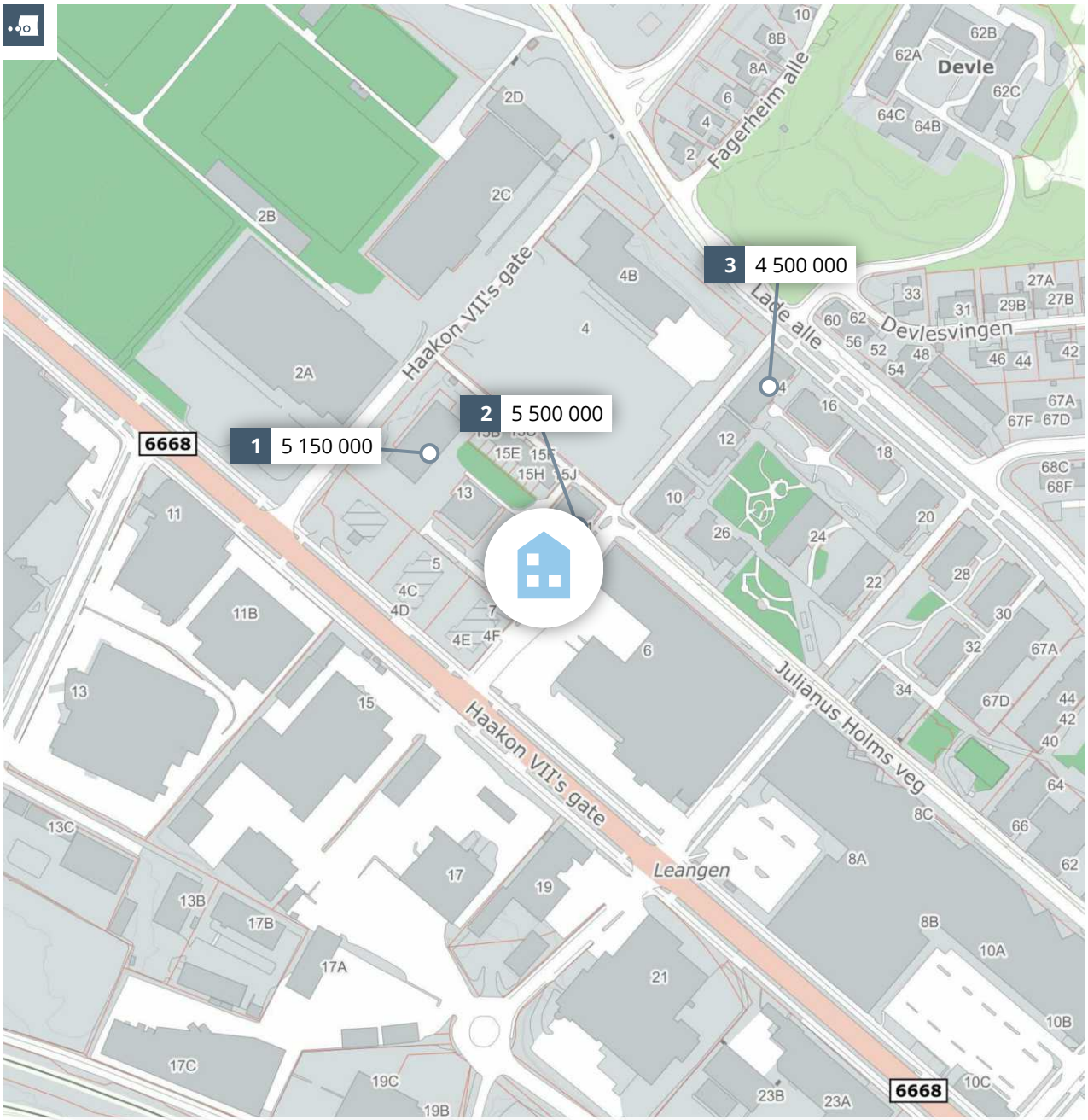
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

JULIANUS HOLMS VEG 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 22.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Julianus Holms veg 9, 7041 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 412 BNR 450 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LEANGEN

Verdivurdert til

4 650 000

0	4 650 000	72 656
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	4 395
Formue	24 046
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Julianus Holms veg 1 70 m² 1972 5. etg 2 sov	13.01.2026	5 150 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**73 571**
2 Julianus Holms veg 11 60 m² 2024 6. etg 2 sov	25.07.2025	5 600 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**91 667**
3 Julianus Holms veg 14 54 m² 2016 2. etg 2 sov	25.11.2025	3 990 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**83 333**

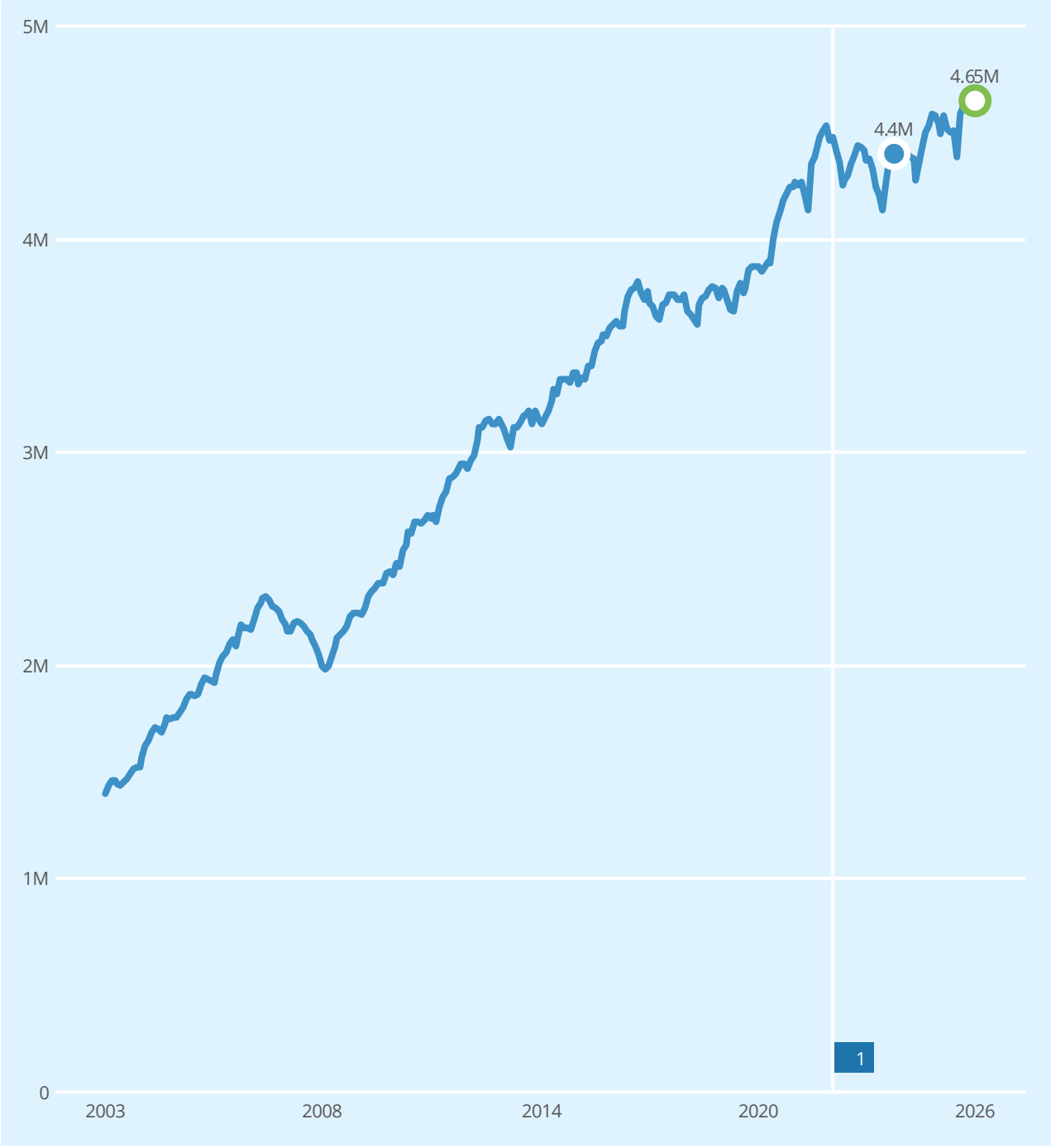
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.04.2024		02.04.2024	-	4 400 000	-	4 400 000

Leiligheter til salgs i LEANGEN grunnkrets nå

21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i LEANGEN grunnkrets siste 3 mnd

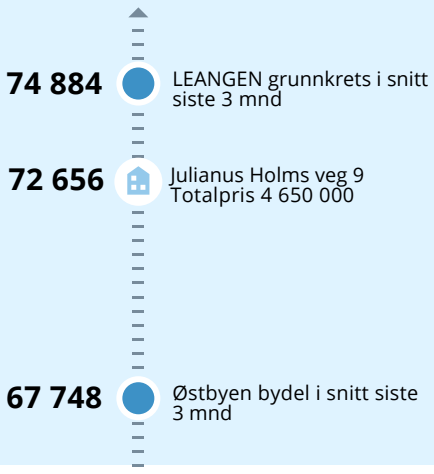
31
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Julianus Holms veg 9

Nabolaget Ringve/Devle - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.... 73 elever, 7 klasser	21 min 1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10... 85 elever, 3 klasser	3 min 0.3 km
Cissi Klein videregående skole	13 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trondheim ? Tråante, Norway	4 min
Obs City Lade	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jørgen B. Lysholms vei Linje 13, 20, 54, 106	3 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	11 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.7 km
Trondheim Værnes	28 min

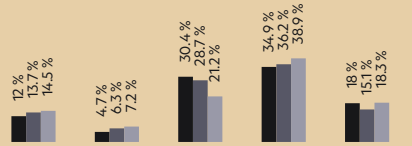
BARNEHAGER

Ladesletta barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 0.7 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5... 59 barn	10 min 0.9 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 80 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lade Arena	4 min
Coop Obs City Lade	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Autronica-hallen	4 min
Lade idrettspark	5 min
CrossFit Maxpuls	2 min
3T-Lade	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

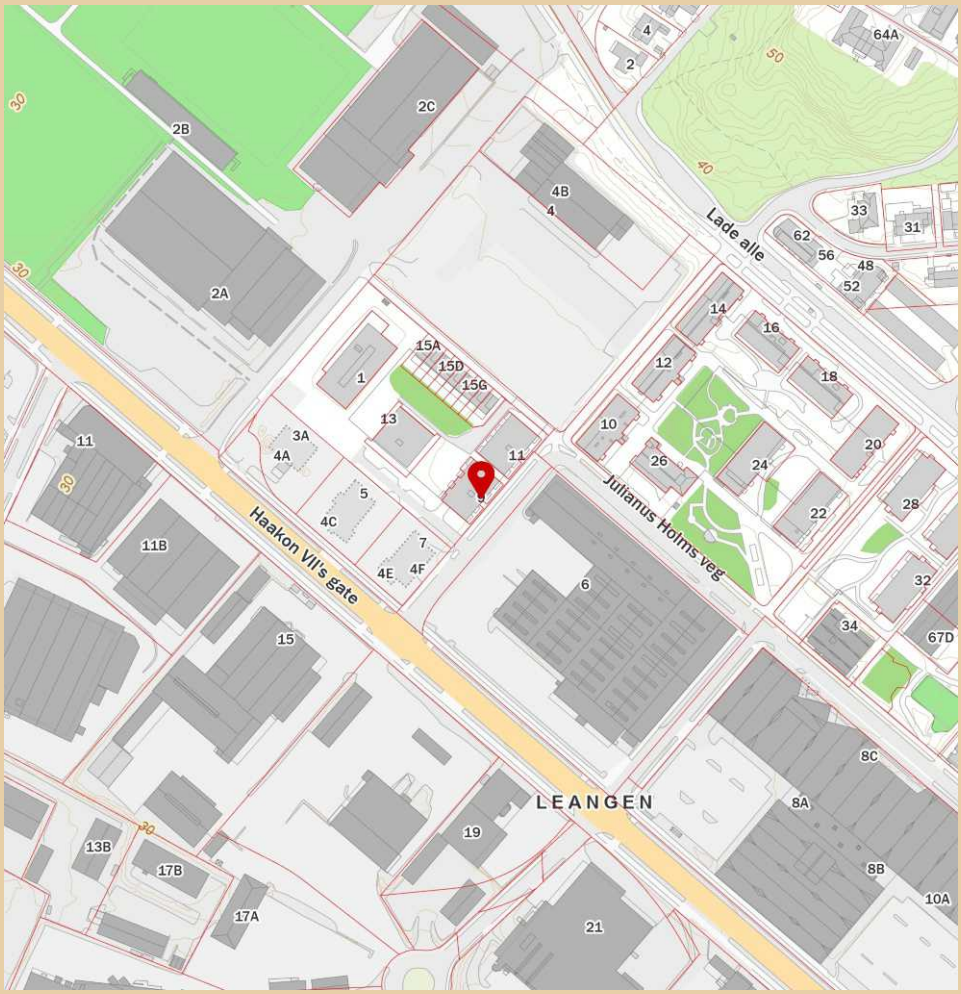
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Julianus Holms veg 9, 7041 Trondheim
Gnr. 412, Bnr. 450, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260226

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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