

Lade alle 82

2 450 000 kr 52 m²

Praktisk 2-roms omsorgsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet | Romslig balkong | Livsløpsstandard | Heis | To boder



Eiendomsmegler

Frode Helmersen

93 28 89 49 | frode.helmersen@krogsveen.no

Ansvarlig megler: Frode Helmersen

Prisantydning	2 450 000 kr
Andel fellesgjeld	293 530 kr
Omkostninger	9 221 kr
Totalpris	2 752 751 kr

Etasje	3
Byggeår	2014
Soverom	1 soverom
Bad	1 bad
Areal	52 m ²
Type	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Fasiliteter	Heis og Balkong/Terrasse
Fellesutgifter	7 676 kr
Energimerke	Grønn C

Kort om eiendommen

Velkommen til Lade Alle 82 - og denne flotte 2-roms omsorgsleiligheten med sentral og ettertraktet beliggenhet på Lade! Leiligheten ligger ved siden av Ladesletta helse- og velferdssenter, og det er base for sykepleiere i første etasje. Områdene rundt byggene er det pent opparbeidet plen med busker og samværs plasser. Her bor man med kort vei til en rekke dagligdagse servicetilbud - hvor dagligvarebutikker, kjøpesenter, restauranter og caféer kun ligger en liten spasertur unna. I tillegg har man nærhet til sjøen langs lade og Ranheimsfjæra.

Verdt å nevne:

- Lys og trivelig leilighet i tredje etasje
- Sørvendt balkong m/ lite innsyn
- Felles stue med kjøkken i hver etasje
- Fire felles terrasser
- Bod i kjelleren og like utenfor leiligheten
- Fjernvarme og balansert ventilasjon
- Heis

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Lade alle 82, 7041 TRONDHEIM

Kommunennummer 5001, gårdsnummer 412, bruksnummer 393, ideell andel 1/1

Andelsnummer 28, Ladesletta Borettslag, organisasjonsnummer 914170044

Innhold

Totalt bruksareal: 56 kvm

Totalt primærrom: 52 kvm

Totalt sekundærrom: 4 kvm

Tredje etasje (P-rom): Entré, bad soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Tredje etasje (S-rom): Bod.

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller (ikke arealmålt av takstmannen).

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 26.04.2024 utført av Takstmann Øyås AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggemåte

Selger har fått utarbeidet en verdirapport. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Bygningen er iht. tilstandsrapporten oppført i betong. Utvendige fasader med fasadeplater og stående trekledning. Sålefundamenter av betong på antatt faste masser. Betong i grunnmur. Flatt tak tekket med takmembran (ikke besiktiget på befaringdagen). Vinduer og balkongdør i 3-lags isolerglass og er fra 2013. Innvendig dør og skyvedører er i lys grå laminat. Entredør innehar brann B-30 og lydkrav 35 db. Les forøvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Standard

Leiligheten fremstår med enkelte avvik, men er ellers i gjennomgående god stand. Ingen fuktighet registrert i omliggende konstruksjoner på kjøkken eller bad. Ingen registrerte tilleggsinvesteringer ut over standardløsningene fra byggeår.

Feil/mangler:

- Ripe på dørblad til entredør.
- Stedvis overflateslitasje og riper på parkettgulv i stue/kjøkken.
- Stedvis borehull i veggene etter tidligere innredning/utstyr.

Ingen registrerte tilleggsinvesteringer ut over standardløsningene fra byggeår.

Bad og vaskerom:

Badet fremstår som det var ved byggeår. Bad/vaskerom; flis på gulv, flis på vegger. Systemhimling. Åpen dusjplass, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt servant. Speil. Høyskap m/hyller. Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Stort rom, dør fra entre og skyvedør mellom bad og soverom. Rommet fremstår i god stand.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som det var ved byggeår. Kjøkkeninnredningen av merke Sigdal, hvite plane MDF-plater i fronter, glass i enkelte fronter til overskap, folierte møbelplater i skrog og laminert benkeplate. Pålimt flis mellom over- og underskap. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Ventilator over stekesone. Komfyrvakt. Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt glatt flate i himling. Åpen planløsning med stue. Innredningen fremstår i god bruksmessig stand.

Innvendige overflater:

Entré: Parkett på gulv, malt strie på vegger, systemhimling.

Innredning: To doble garderobeskap.

Soverom: Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt glatt flate i himling.

Innredning: Radiator. Skyvedørgarderobe.

Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt glatt flate i himling.

Bod: Vinylbelegg på gulv, malt strie og malte flater på vegger, systemhimling.

Innredning: Sikringsskap.

Elektrisk anlegg:

Det er lagt skjultanlegg. Sikringskurser består av automatsikringer. Hovedsikring 63 A. Plassert i bod ved leiligheten.

VVS:

Leiligheten har rør-i-rør system, vanninntak er plassert i et rørfordelingsskap som er plassert i vegg på badet (stoppekran ble lokalisert i fordelingskap, denne ble ikke funksjonstestet), utkast avløp fra skapet er plassert nede på vegg på badet. Varmtvann fra fellesanlegg. Kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i leiligheten er kontrollert. Ingen tegn til kondens ble påvist på befaringdagen, videre kontroll må, hvis ønskelig, rekvireres hos rørlegger.

Andre forhold:

Sentralt brannvarslingsanlegg, mekanisk ventilasjon og overislingsanlegg på alle rom. Heis i bygget.

Automatiske utvendige solskjerming (kan også styres manuelt).

Rapporten og selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i dokumentene før bud inngis.

Løsøre og tilbehør

Vi viser til liste fra Norges Eiendomsmeglerforbund som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør.

Dette medfølger boligen i følge selger:

- Kjøleskap.
- Komfyr og oppvaskmaskin.
- Vaskemaskin.

Oppvarming

Varmtvann fra fellesanlegg, fjernvarme via radiatorer. Vannbåren varm i gulv på badet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble opprinnelig gitt ferdigattest for helse- og velferdssenter og barnehage 15.10.2014. Ferdigattesten ble så tilbaketrukket 07.06.2017, samtidig som det ble gitt midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Bakgrunnen for at ferdigattesten ble tilbaketrukket er fordi det i forkant av ferdigattesten ble gitt en midlertidig dispensasjon fra deler av rekkefølgekrav som skulle utføres innen 15.11.2015. Dette ble ikke gjennomført, og kommunen satte ny frist til 01.12.2018 i forbindelse med den midlertidige brukstillatelsen.

15.02.2022 ble det sendt en anmodning om bistand for å få avsluttet saken hos kommunen, hvor det ble etterspurt hva som skal til for at byggesaken kan avsluttes. Trondheim Kommune svarte opp 24.02.2022 at de skulle komme tilbake med en løsning når de hadde fått satt seg godt inn i saken. Det er sendt søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav og ny ferdigattest for eiendommen 04.09.2023.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 832591, tinglyst 30.09.2014, type heftelse: Festekontrakt.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst 2 servitutter på borettslagets eiendom som antas å ha betydning for kjøpers bruk:

- Dagboknr 1689, tinglyst 09.02.1965, type heftelse: Erklæring/avtale.
- Dagboknr 574718, tinglyst 09.07.2014, type heftelse: Bestemmelse om vann- og kloakkledninger. Gjensidig rett til å legge, ha liggende bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger.

Alle servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Videre er det tinglyst 3 rettigheter på borettslagets eiendom:

- Dagboknr 574718, tinglyst 09.07.2014, type heftelse: Bestemmelse om adkomstrett, vedlikehold og parkering. Gjensidig rett til bruk av uterom, adkomst og parkering. Gjensidig rett til tilgang i forbindelse med ytre vedlikehold.

Eventuell adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget og Trondheim Kommune overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Her har du muligheten til å sikre deg en flott leilighet på sentrale og populære Lade. Fra du går ut utgangsdøren, vil du ha gangavstand til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av butikker, fasiliteter og servicetilbud. Dette er for eksempel Leangen idrettsanlegg med flere fotballbaner, to ishaller, innendørs håndballbane og innendørs løpebane.

Her er det både nærhet til sjøen langs Lade og Ranheimsfjæra, samt skogsturer i Strindamarka. Ladestien er antageligvis den mest populære turstien på denne siden av byen, og går langs Trondheimsfjorden. Ladestien går fra Grilstadfjæra til Ladehammeren, og langs stien ligger det flere badeplasser, samt serveringsstedene Sponhuset og Ladekaia. En annen populær tursti er Stokkbekken som går fra Rotvoll via Charlottenlund til Dragvoll, og er tilknyttet turnettet i Strindamarka. Her er det fint enten man vil ut for å jogge eller spasere med barnevogn. Estenstadmarka utgjør den nordlige delen av Strindamarka og har et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper i Estenstadmarka, mens på sommerstid kan Estenstaddammen by på en frisk dukkert. For mange er Estenstadhytta et naturlig turmål og her er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr.

Dagligvarehandelen kan gjøres unna i nærområdet på Rema 1000 og Meny. Videre finner du Sirkus Shopping med ca. hundre butikker, helse- og servicefasiliteter, samt rikelig med innendørs parkering. City Lade og Lade Arena byr også på et svært godt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Trondheim sentrum ligger også en kort kjøretur eller sykkeltur unna. Området har også et godt kollektivtilbud via buss, tog og flybuss.

Adkomst

Se Google maps - det er enkelt å finne frem i kartet.

Link: <https://maps.app.goo.gl/s7msw5PGkdEx6sx6>

Barnehager, skoler og fritid

Boligen sogner til nabolaget Ringve/Devle.

Barnehager i nærheten:

- Ladesletta barnehage (1-5 år) 0,1 km
- Fjæraskogen barnehage (1-5 år) 1,3 km
- Montessoribarnehagene Trondheim (0-5 år) 1,4 km

Skoler i nærheten:

- Strindheim skole (1-7 kl.) 1,1 km
- Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.) 1,4 km
- Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 1,5 km
- Lade skole (1-10 kl.) 1,7 km
- Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 0,3 km
- Lukas videregående skole (80 elever) 1,4 km
- Strinda videregående skole (450 elever) 4,1 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Beskrivelse av tomt

Festet tomt på 1 490 kvm som tilhører borettslaget.

Festeavgiften er kr 244.126,- per år.

Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år iht konsumprisindeksen.

Grunneier skal samtykke ved salg av eiendom.

Parkering

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i kjelleren til Lade Alle 80. Kontakt styret.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (omsorgsboliger) i henhold til reguleringsplan r20100098 datert 25.08.2011 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen er også berørt av reguleringsplan r20210015 hvor det eksisterer planforslag som berører eiendommen, samt r20210015 hvor det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Det er igangsatt oppføring av boligblokker på naboeiendommen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Boligens kostnader

- Felleskostnad driftsdel kr 5.566,-
- Felleskostnad renter kr 1.522,-
- Felleskostnad avdrag kr 588,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. kr 12.000,- per år.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ikke kjennskap til øvrige løpende utgifter for eiendommen.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for 2022 var kr 1 005 814,- ifølge skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig).

Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) var formuesverdien for 2022 kr 3 822 092,-.

Formuesverdien justeres normalt årlig. Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Opplysninger om fellesgjeld

Andel formue er kr 43.582,- per 31.12.2023.

Andel fellesgjeld er kr 293.530,- per 17.04.2024.

Total fellesgjeld for boligselskapet er 8.805.921,- per 17.04.2024 og lånevilkårene er:

Lånenummer: 90517284709, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2024: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 17.04.2024: 8 805 921

Andel av saldo: 293 531

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.12.2044)

Flytende rente

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr 500,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter kr 500,-
- Refusjon av selgers utlegg i forbindelse med forhåndsutlysning av forkjøpsrett kr 7.981,-
- Pantattest kr 240,-

I tillegg kommer innmeldingsgebyr til boligbyggelaget på kr 400,- per ny andelseier, og videre kr 330,- per år.

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning er kr 2.752.751,-. Av dette beløpet utgjør kr 293.530,- andel fellesgjeld som ikke skal innbetales, men følger boligen.

I tillegg kommer valgfri Boligkjøperpakke hos Tryg Forsikring på kr 8.250,- for andelsboliger med andelsnummer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler 2 virkedager før overtagelsen.

Annen viktig informasjon

Eier

Knut Hegli

Informasjon om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Ladesletta Borettslag.

Borettslaget består av 39 boliger.

Forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB.

Dugnad må påregnes. Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Iht. borettslagslova kan man bare eie én andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

Det er et vilkår at andelseierne er personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, og som er tilvist av Trondheim kommune. Med personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester menes her personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid.

Omsorgsboliger i borettslag har innskudd som er prisregulert ved videre salg. Det vil si at selger får opprinnelig innskudd tillagt konsumprisindeks og innbetaling til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Eventuelle påkostninger blir lagt til, og skader trukket fra. Dette er gjort for at det offentlige tilskuddet skal forbli i boligprosjektet og ikke bare komme førstegangskjøpere til gode. I borettslag med omsorgsboliger er bestemmelser om prisregulering og krav til andelseiere hjemlet i lagets stiftelsesvilkår og vedtekter.

Øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Deretter har Trondheim Kommune forkjøpsrett. Boligen er under forhåndsprøving med meldefrist til 10.05.2024. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS sikringsfond som dekker manglende innbetaling av felleskostnader fra øvrige andelseiere. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Overtakelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er avklart.

Boligselgerforsikring

Det foreligger ikke en godkjent tilstandsrapport med innhold fra takstforskriften som trådte i kraft 11.22. Selger har derfor heller ikke tegnet boligselgerforsikring. Likevel foreligger det en verdirapport og selgers egenerklæring, i tillegg til salgsoppgaven, og som interessenter må sette seg inn i før bud inngis. Eventuelle reklamasjoner må rettes direkte til selger.

Boligkjøperforsikring

Innen kontraktmøtet må kjøper ta stilling til om det ønskes å bestille Boligkjøperpakken gjennom Tryg. I denne gunstige pakken er boligen ferdig forsikret og inkluderer fri rettshjelpsdekning i 1 år, dvs at de behandler ethvert mangelskrav kjøper måtte ha overfor selger.

For alle boligtyper, unntatt tomter, inneholder Boligkjøperpakken innboforsikring, renteforsikring - i situasjoner hvor kjøper ikke får solgt nåværende bolig – og flytteforsikring. I tillegg inneholder den husforsikring for alle hus og hytter forutsatt at eiendommen ikke har seksjonsnummer/andel (tilhører et sameie/borettslag).

Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken da kostnaden det første året legges til kjøpesummen for boligen. Les mer om forsikringen i informasjonsarket fra Tryg. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og er også på vår hjemmeside www.krogsveen.no. Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver.

Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD-knappen på eiendommens hjemmeside på Krogsveen.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt.

Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og e-post kan forekomme.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp.

Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»- forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at mangelskravet ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd, dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3)

Meglere vederlag

Meglere vederlag betales av selger og er avtalt til:

Vederlag: kr 30.000,-

Tilrettelegging fra kr 17.000,-

Oppgjør: kr 7.500,-

Visninger: kr 3.500,- pr. visning

Oppslag eiendomsregister: kr 2.900,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg.

Opplysninger om oppdraget

Oppdragsnummer 68-0075/24

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Trondheim

NO 918 119 930 MVA

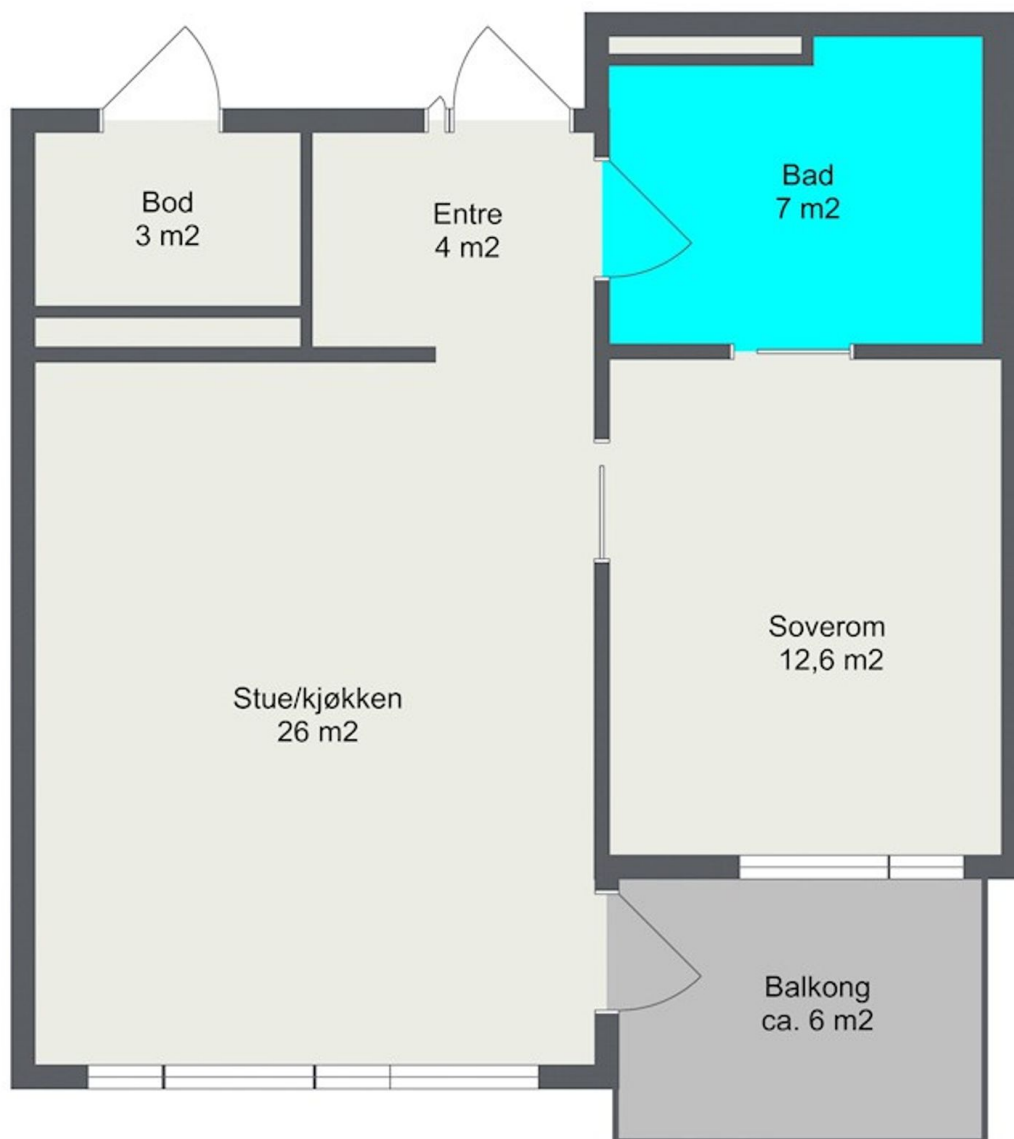
Oppdragets KR-kode KR68.2475

Dato

Sist oppdatert: 06. mai 2024 kl. 11:41

Lade Alle 82, anr 28

3. etasje.



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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Trondheim	Oppdragsnr.	68-0075/24		
Adresse	Lade alle 82				
Postnr.	7041	Sted	TRONDHEIM		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Knut Hegli		
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	TOBB	Polise/avtalnr			
Selger 1 Fornavn	Knut	Etternavn	Hegli		
Selger 2 Fornavn	Randi	Etternavn	Nordø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentaar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentaar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentaar

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

Nei Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

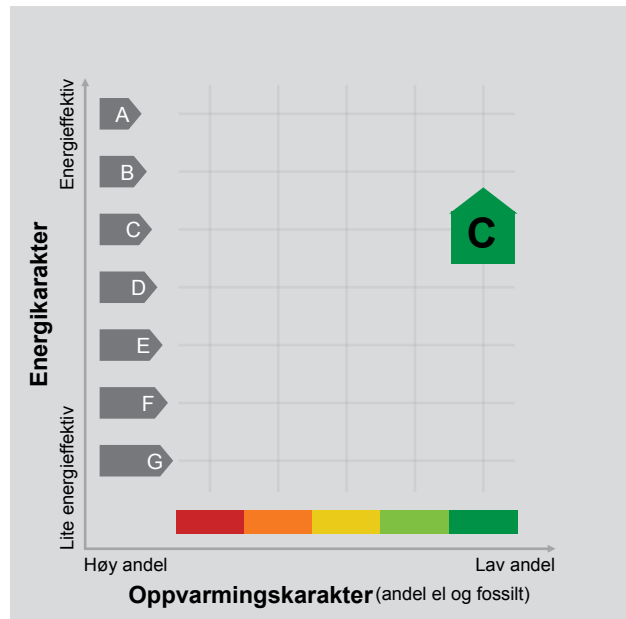
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Lade alle 82
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	412
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300290975
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	44952bd3-b6d1-4311-a392-062e21ff10d5
Dato	13.11.2023
Innmeldt av	JAN FRODE VIGDAL



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lade alle 82
Postnummer: 7041
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0308
Dato: 13.11.2023 19:26:21
Energimerkenummer: 44952bd3-b6d1-4311-a392-062e21ff10d5

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 412
Bruksnummer: 393
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300290975

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Verditakst av indeksregulert leilighet.

 Lade alle 82, 7041 TRONDHEIM

 TRONDHEIM kommune

 gnr. 412, bnr. 393



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 26.04.2024

Oppdragsnr.: 20341-1229



Gyldig rapport
26.04.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Øyås AS

TAKSTMANN ØYÅS AS har siden starten i 2014 blitt et veletablert takstfirma med et godt omdømme. Vi er sertifiserte for et bredt spekter av oppdrag, alt fra næringstakst, boligsalgsrapport, skadetaksering, landbrukstaksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger og næringsseiendommer.

Rapportansvarlig

Jan-Frode Vigdal

Jan-Frode Vigdal

Uavhengig Takstingeniør

jan.frode@takstmannoyas.no

906 43 204



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.4.2024	14:45:00	15:15:00	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
			Fullmektig Randi Nordø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	412	393	0	1490 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lade alle 82

Hjemmelshaver

Trondheim Kommune, Ladesletta Borettslag

Beskrivelser

Konklusjon

Leiligheten fremstår med enkelte avvik, men er ellers i gjennomgående god stand. Ingen fuktighet registrert i omliggende konstruksjoner på kjøkken eller bad.

Feil/mangler:

- ripe på dørblad til entredør
- stedvis overflateslitasje og riper på parkettgulv i stue/kjøkken
- stedvis borehull i veggene etter tidligere innredning/utstyr

Ingen registrerte tilleggsinvesteringer ut over standardløsningene fra byggeår.

Andre forhold

Sentralt brannvarslingsanlegg, mekanisk ventilasjon og overislingsanlegg på alle rom. Tilhørende bod med egen inngang fra fellesareal, ved siden av leiligheten.

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller (ikke arealmålt av takstmannen).

Heis i bygget. Borettslaget disponerer parkeringsplasser i kjelleren til Lade Alle 80. Kontakt styret.

Automatiske utvendige solskjerming (kan også styres manuelt).

Trondheim kommune er bortfester, og borettslaget er fester. Kostnader til tomtefeste er inntatt i budsjett for borettslaget.

Festekontrakt er ikke kontrollert.

Årlig festeavgift: kr 244 126,-.

Neste regulering: Ukjent.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Sålefundamenter av betong på antatt faste masser.

Betong i grunnmur

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Hovedkonstruksjon er i betong. Utvendige fasader med fasadeplater og stående trekledning.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdør i 3-lags isolerglass og er fra 2013. Innvendig dør og skyvedører er i lys grå laminat. Entredør innehar brann B-30 og lydkrav 35 db.

Takkonstruksjon m/tekking

Flatt tak tekket med takmembran (ikke besikket på befaringsdagen)

Oppvarming

Varmtvann fra fellesanlegg, fjernvarme via radiatorer. Vannbåren varm i gulv på badet.

Bad og vaskerom

Badet fremstår som det var ved byggeår.

Bad/vaskerom; flis på gulv, flis på vegger. Systemhimling.

Åpen dusjplatt, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Vegghengt servant. Speil. Høyskap m/hyller. Vegghengt WC. Kran og avløp for vaskemaskin.

Rørskap. Stort rom, dør fra entre og skyvedør mellom bad og soverom.

Rommet fremstår i god stand.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår som det var ved byggeår.

Kjøkkeninnredningen av merke Sigdal, hvite plane MDF-plater i fronter, glass i enkelte fronter til overskap, folierte møbelplater i skrog og laminert benkeplate. Pålimt flis mellom over- og underskap. Kran og avløp for oppvaskmaskin. Ventilator over stekesone. Komfyrvakt. Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt glatt flate i himling. Åpen planløsning med stue.

Innredningen fremstår i god bruksmessig stand.

Innvendige overflater

Entre: Parkett på gulv, malt strie på vegger, systemhimling.

Innredning: 2 doble garderobeskap.

Soverom: Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt glatt flate i himling.

Innredning: Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt glatt flate i himling.

Bod: Vinylbelegg på gulv, malt strie og malte flater på vegger, systemhimling.

Innredning: Sikringskap.

Elektrisk anlegg

Det er lagt skjultanlegg. Sikringskurser består av automatsikringer. Hovedsikring 63 A. Plassert i bod ved leiligheten.

VVS

Leiligheten har rør-i-rør system, vanninntak er plassert i et rørfordelingsskap som er plassert i vegg på badet (stoppekran ble lokalisert i fordelingskap, denne ble ikke funksjonstestet), utkast avløp fra skapet er plassert nede på vegg på badet. Varmtvann fra fellesanlegg. Kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i leiligheten er kontrollert. Ingen tegn til kondens ble påvist på befaringsdagen, videre kontroll må, hvis ønskelig, rekvireres hos rørlegger.

Arealer og anvendelse

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil, er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Leilighet anr 28.

3. etasje:

Primærrom: Entre, bad soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Sekundærrom: Bod.

Primærrom: 52 m2
Sekundærrom: 4 m2
Total BRA: 56 m2

Kommentarer til arealberegningen.

Rom defineres ut i fra bruken av rommet på befaringsdagen uten hensyn til dagens byggeforskrift. Der det foreligger tvil, vil enkelte rom defineres etter skjønn.

Kommentarer til planløsning.

Undertegnede har ikke vurdert/tatt stilling til om de respektive rom/arealer er byggeanmeldt og godkjent.

Bygninger på eiendommen

Omsorgsleilighetene ligger ved siden av Ladesletta helse- og velferdssenter.

Rundt byggene er det opparbeidet plen med busker og samværs plasser.

Tomta er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Asfalterte gangveier/interne veier og innkjørsel fra offentlig vei, parkering på merkede plasser.

Beliggende i meget attraktivt boområde på Lade. Kort vei til Lade Arena hvor en finner de fleste fasiliteter og servicefunksjoner. God bussforbindelse.

Tomten ligger i forholdsvis flatt terreng og som er bearbeidet med plen og planter.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: IF Skadeforsikring Nuf

Type forsikring Bygningsforsikring: Polisenummer SP843690

Eiendomsdata

Eier(e) til adkomstdok: Knut Hegli

Boligselskapets navn: Ladesletta borettslag.

Leilighetsnummer: H0308 Andel-/aksjenr: 28

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

Type leilighet: Andelsleilighet i frittstående borettslag. Antall enheter 30.

Pålydende aksje-/ andelsbrev: kr 5000,-

Opprinnelig innskudd: kr 1 580 000,-

Månedlig andel fellesutgifter: kr. 7676,-

Inkludert i andel fellesutgifter

Forretningsfører- og styrehonorar, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale utgifter, fellesgjeld og inkl. kabel-tv. (renter kr. 1522,- + avdrag kr. 588,- + felleskostnad kr. 5566,-).

Eget abonnement på strøm kommer i tillegg.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
-------------	-------

Markedsverdi	2 450 000
---------------------	-----------

Omsorgsleiligheten ligger i et godt etablert område. Borettslaget har egne vedtekter for omsetning. Salgssum er beregnet etter indeksjustering av opprinnelig innskudd og opprinnelig andel fellesgjeld, tillegg for evt. tilleggsinvesteringer samt andel av nedbetalt fellesgjeld. Eventuelt slitasje på leiligheten vurderes og kommer til fradrag på salgssum.

Total	2 450 000
--------------	------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	17.04.2024	Mottatt fra megler.	Innhentet	30	Nei
Takstskjema i henhold til vedtektene for Ladesletta Borettslag.	26.04.2024		Fremvist	1	Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Taksten må ikke forveksles med en tilstandsvurdering. Ønskes det en grundigere teknisk gjennomgang av boligen, må tilstandsrapport/boligsalg rapport bestilles separat. Det er foretatt kun visuelle observasjoner på lett tilgjengelige flater, dvs. at det ikke er foretatt destruktive inngrep i konstruksjoner. Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk på 3. etasjer med omsorgsleiligheter på Lade. Ved omsetning av andeler i borettslaget, gjelder de bestemmelser som framgår under Vedtekter for Ladesletta Borettslag. Det er et vilkår at andelseierne er personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, og som er tilvist av Trondheim kommune.

Fremlagt:

All informasjon om borettslaget og leiligheten er innhentet hos Boligbyggelaget TOBB.

Vedlagt:

Takstskjema i henhold til lagets vedtekter.

Vedtekter

for

Ladesletta Borettslag

Org.nr.

Vedtatt på stiftelsesmøte den: 11.08.14, sist endret 15.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ladesletta borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

2-2 Andelseiere

(1) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(2) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 30 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(3) Det er et vilkår at andelseierne er personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, og som er tilvist av Trondheim kommune. Med personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester menes her personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid.

Trondheim kommune har tilvisningsplikt ved første gangs tildeling av boligene, og i bindingstiden for Husbankens investeringstilskudd, regnet fra 30 år fra utbetaling av tilskuddet.

(4) Kravet til å være andelseier, samt Trondheim kommunes tilvisningsplikt, gjelder likevel ut over 30 år fra utbetaling av tilskuddet.

(5) Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som er tilvist av Trondheim kommune. Tilsvarende pålegg kan gis ovenfor gjenlevende ektefelle/samboer som ikke oppfyller vilkår i henhold til punkt 2-2 (3).

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(7) Punkt 2-2 kan kun endres/slettes med samtykke fra Trondheim kommune.

2-3 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 6-2.

2-4 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-2 og punkt 5 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Kommunens tilvisningsplikt

Trondheim kommune har tilvisningsplikt for boligene, se punkt 2-2 (3). Det er et vilkår at andelseierne er personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, og som er tilvist av Trondheim kommune.

Kommunens tilvisningsplikt innebærer ikke plikt for kommunen til å skaffe kjøpere til ledige andeler.

Denne bestemmelsen kan kun endres/slettes med samtykke fra Trondheim kommune.

4. Forkjøpsrett

4-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Ved overdragelse av andel har øvrige andelseiere forkjøpsrett. Deretter har Trondheim kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten(e) går foran kommunens tilvisningsplikt i medhold av punkt 3.

(2) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(3) Punkt 3-1 kan kun endres/slettes med samtykke fra Trondheim kommune.

4-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

4-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

5. Prisregulering

Andel i borettslaget er prisregulert. Selger kan ikke kreve en høyere salgssum enn det som fremgår av nedenstående modell:

Punkt 1 + Punkt 2 – Punkt 3 + Punkt 4 – Punkt 5 = Høyeste salgssum

1. Andelens opprinnelige innskudd regulert i forhold til SSB byggekostnadsindeks. Dersom SSB byggekostnadsindeks er lavere enn konsumprisindeksen i samme periode, skal konsumprisindeksen benyttes.
2. Boligens andel fellesgjeld på det tidspunktet selger ervervet den, regulert i henhold til SSB konsumprisindeks.
3. Resterende andel av fellesgjeld på salgstidspunktet.
4. Større dokumenterte oppgraderinger. Ordinært vedlikehold betraktes ikke som oppgradering.
5. Slitasje utover det normale samt skader.

Basis både for indeksregulering av punkt 1 og punkt 2, skal være det år og den måned selger ervervet andelen. Summen skal reguleres til og med den måned salget finner sted. For å unngå forsinkelser på bakgrunn av at indeksen ikke er kjent, kan siste kjente indeks på oppgjørstidspunktet legges til grunn. Basismåned skyves da tilsvarende tidsperiode tilake i tid.

Offentlig godkjent takstmann oppnevnes av forretningsfører. Kostnadene ved takst dekkes av selger.

Denne bestemmelsen kan kun slettes med samtykke fra Trondheim kommune.

6. Borett og bruksoverlating

6-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

6-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret og Trondheim kommune overlate bruken av boligen til andre.

(2) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

7. Vedlikehold

7-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

7-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 3 måneders skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Trondheim kommune, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget, se punkt 2-2
- Kommunens tilvisningsplikt, se punkt 3
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget, se punkt 4
- Bestemmelser om prisregulering, se punkt 5
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Ladesletta Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		2 392 560	2 392 560	2 392 600	2 632 000
Utleieinntekter		184 678	177 986	184 678	194 000
Andre driftsinntekter	1	0	33 125	0	0
Sum driftsinntekter		2 577 238	2 603 671	2 577 278	2 826 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-6 345	-4 484	-4 484	-6 345
Styrehonorar	3	-45 000	-31 800	-31 800	-45 000
Forretningsførerhonorar		-68 174	-65 798	-68 200	-94 800
Eksterne honorar	5	-23 475	-25 975	-45 800	-46 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-496 740	-468 793	-528 600	-349 200
Løpende vedlikehold	7	-168 182	-141 220	-120 000	-393 500
Periodisk vedlikehold	8	-52 563	-171 643	-54 300	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-168 075	-158 193	-163 800	-176 700
Forsikring	9	-119 592	-92 278	-119 600	-131 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-126 281	-111 146	-115 700	-129 600
Eiendomsavgifter		-114 847	-113 655	-117 100	-126 000
Festeavgift	10	-244 126	-244 126	-251 400	-251 400
Energi, felles	11	-344 203	-377 365	-315 000	-315 000
Andre driftsutgifter	12	200 520	167 597	-5 500	-5 500
Sum driftskostnader		-1 777 083	-1 838 878	-1 941 284	-2 170 645
DRIFTSRESULTAT		800 155	764 793	635 994	655 355
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 400	0	2 000	24 000
Finanskostnader		-268 221	-171 310	-209 474	-383 262
Netto finansposter		-245 821	-171 310	-207 474	-359 262
Resultat før skattekostnad		554 334	593 483	428 520	296 093
ÅRSRESULTAT	13, 16	554 334	593 483	428 520	296 093
Disponering av totalresultat:		554 334	593 483	428 520	296 093
Overført til annen egenkapital		554 334	593 483	0	0

Ladesletta Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 17	58 774 950	58 774 950
Sum anleggsmidler		58 774 950	58 774 950
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	6 646	0
Periodiserte kostnader		178 870	160 261
Merverdiavgift, opptjente offentlige tilsk		205 855	170 240
Andre fordringer	14	0	24 266
Mellomregning Klare Finans	14	45 805	6 646
Opptjente renter	14	21 609	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	1 285 383	1 154 656
Sum omløpsmidler		1 744 168	1 516 069
SUM EIENDELER		60 519 118	60 291 019

Ladesletta Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	3 611 972	3 057 638
Sum egenkapital		3 761 972	3 207 638
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	9 058 564	9 379 761
Borettsinnskudd	17, 19	47 400 000	47 400 000
Sum langsiktig gjeld		56 458 564	56 779 761
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 767	239 349
Forskudd kunder		21 936	6 646
Påløpte renter		1 081	0
Påløpte kostnader		68 798	57 475
Annen kortsiktig gjeld		0	150
Sum kortsiktig gjeld		298 582	303 620
Sum gjeld		56 757 146	57 083 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 519 118	60 291 019
Pantstillelser	17	56 458 564	56 779 761

Sted: _____, dato: _____

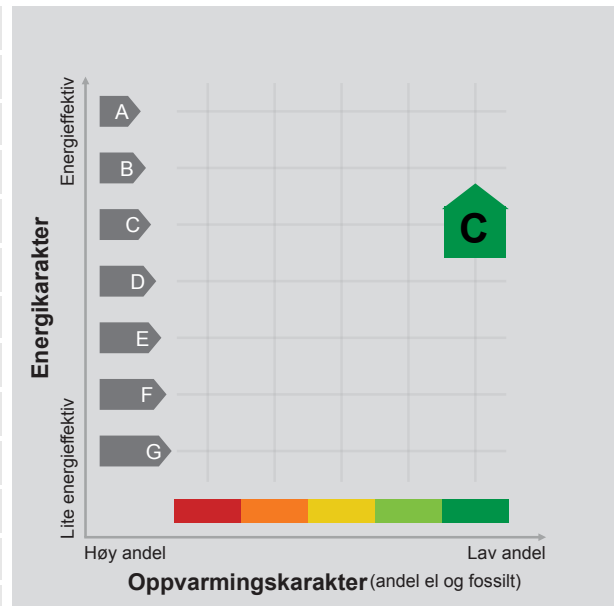
Kjersti Martinsen
Leder

Anne Berge
Styremedlem

Marit Sandvik Langli
Styremedlem

ENERGIATTEST

Adresse	Lade alle 82
Postnummer	7041
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	412
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300290975
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	44952bd3-b6d1-4311-a392-062e21ff10d5
Dato	13.11.2023
Innmeldt av	JAN FRODE VIGDAL



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon





LADE ALLE 80 – REGULERINGSPLAN REGULERINGSBESTEMMELSER

Planforslag er datert: 09.11.2010
Dato for siste revisjon av plankartet: 05.07.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.07.2011
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.08.2011

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Tegn3 AS og datert 09.11.2010, sist datert 05.07.2011.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse - og anlegg
 - Offentlig tjenesteyting

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Fortau
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkering
 - Trafostasjon

- Grønnstruktur
 - Friområde

- a.1) Sikringszone
 - Frisikt

- Hensynszone
 - Hensyn landskap

- # 1
 - Trafostasjon under bakken

§ 3 OFFENTLIG TJENESTYTING

§3.1 Arealbruk

Området skal benyttes til helse- og velferdssenter, omsorgsboliger og barnehage.

§3.2 Plassering

§3.2.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene. Det skal sikres et

sammenhengende uteareal i østvestlig retning på innsiden av bebyggelse mot Lade Allé.

§3.2.2 Utendørs bod på inntil 30 m² kan settes opp på barnehagens byggeområde, utenfor angitt byggegrense.

§3.2.3 Det tillates etablert en innglasset gangforbindelse mellom bebyggelse langs Lade Alle og øvrig bebyggelse på tomta. Gangbruene skal etableres i 2. etasje eller høyere for å sikre fri passasje under. Gangbruene skal hovedsaklig ha transparent utforming.

§3.3 *Utnyttelse og høyder*

§3.3.1 Samlet bebyggelse kan utgjøre maks BRA 13 300 m². Av dette kan maks BRA 4 350 m² være omsorgsboliger.

§3.3.2 Parkering, inklusive overdekket sykkelparkering, tekniske rom og innglasset gangforbindelse medregnes ikke i bruksarealet.

§3.3.3 BYA for all bebyggelse kan maks utgjøre 37%.

§3.3.4 Høyde på bebyggelse skal ikke overstige maks kotehøyde angitt på plankartet. Rekkverk på takterrasser tillates å stikke opp med maks 1,5 meter over maks kotehøyde. Del av rekkverk som har en høyde på over 0,9 meter må ha en mest mulig transparent utforming.

§3.3.5 Heishus og tekniske installasjoner på eksisterende bygg kan utgjøre maks 25% av takflaten. Disse må ikke overstige 2,4 meter over maksimal kotehøyde for bygget.”

§3.3.6 Dersom eksisterende bebyggelse rives, vil nytt bygg kunne oppføres med en maks kotehøyde på +54.

§3.4 *Utearealer*

§3.4.1 Alle utearealer tilknyttet helse- og velferdssenteret og omsorgsboliger skal være utformet etter prinsippet om universell utforming.

§3.4.2 Det tillates etablert uteareal på tak på bebyggelse med maks 3 etasjer.

§3.4.3 Uteareal over parkeringskjeller må sikres et jorddekke på minst 30 cm. Arealet skal ha en parkmessig utførelse.

§3.4.4 Mellom fortau fra Lade Allé til barnehagen og helse- og velferdssenteret skal det etableres en allé.

§3.4.5 Uteareal omsorgsboliger

Uteareal for omsorgsboliger og uteareal for helse- og velferdssentret skal utformes som et felles areal.

§3.4.6 Uteareal barnehage

Alle atkomst og minst 25% av uteareal for barnehagen skal være utformet etter prinsippet om universell tilgjengelighet.

§3.5 *Boligkvalitet*

I bebyggelse mot Lade Allé skal alle leiligheter sikres en side som ikke vender ut mot Lade Alle, og ingen leiligheter skal være ensidig belyst mot nord eller nordøst. Bygninger med fasade i rød støysesone skal utstyres med balansert ventilasjon.

§3.6 **Støy**

Bebyggelsen skal beskyttes mot støy i tråd med anbefalingene gitt i støyutredning utført av Reinertsen i rapport dok. Nr. RAP-RE-RIA-001 datert 31.05.2011. Støyforholdene skal tilfredsstillende krav satt i T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og uteareal på tak, skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

§3.7 **Parkering**

§3.7.1 All parkering skal etableres i parkeringskjeller, med unntak av besøksparkering for sykehjem og barnehage som skal foregå på anviste plasser innenfor felt f_Parkering. Det skal avsettes 0,5 parkeringsplasser per bolig.

Det skal avsettes 30 parkeringsplasser for sykehjemmet

Det skal avsettes 12 parkeringsplasser for barnehagen

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede og plasseres nært inngangene.

§3.7.2 **Sykkelparkering**

Min 50% av sykkelparkering skal være overdekt eller i parkeringskjeller. Sykkelparkering skal etableres nært inngangene.

§3.8 **Avkjørsel**

Kjøreatkomst til området skal skje fra f_KV1 og f_KV2.

Direkte avkjørsel til sykehjemmets hovedatkomst er vist med pil på plankartet.

§3.9 **Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal foregå ved f_KV2. Det skal tilrettelegges for søppelsug.

§3.10 **Krav til anlegget**

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

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrensene som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq} 12h 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq} 4h 19-23) eller son- /helligdag (L _{pAeq} 16h 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq} 8h 23-07)
Boliger, friidtsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 7 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB

§3.10.2 Trær som er regulert til bevaring skal gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden.

§3.11 *Fjernvarme*

Bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 *Trafikkarealer*

Samtlige vegareal skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

§4.2 *Terrenginngrep*

§4.2.1 Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon.

§4.2.2 Fyllinger skal tilsås, beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

§4.3 *Annen veggrunn*

§4.3.1 Areal vist som annen veggrunn skal være offentlig formål med unntak av f_AV og f_AVG.

§4.4 *Hensynssone landskap*

I området regulert til annen veggrunn – grøntareal, merket o_AVG ved gang- og sykkelveg merket o_GS1, skal det etableres en lindeallé. Langs o_GS1 skal fortau for Lade Allé ha rotvennlig bærelag.

§4.5 *Trafostasjon*

Trafostasjon skal etableres under bakken innenfor angitte bestemmelsesområde.

§ 5 OFFENTLIGE FORMÅL/FELLESAREAL

Offentlig formål

§5.1 Areal merket o på plankartet skal inneholde offentlige formål.

Fellesareal

§5.2 Areal merket f på plankartet skal være felles for tilgrensende eiendommer.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§6.1 *Miljøtekniske forhold*

Før det kan gis igangsettingstillatelse må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid", være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Etter ferdigstilling av området så skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.

§6.2 Ubebygd areal o_ Tjenesteyting

§6.2.1 Ubebygd areal innenfor Tjenesteyting skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før sykehjem eller omsorgsboliger tillates tatt i bruk.

§6.2.2 Uteareal for barnehage skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av Trondheim kommune før barnehagen tillates tatt i bruk.

§6.2.3 Vei og parkeringsplasser innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§6.3 Trafikkarealer langs Lade Allé

o_V, inklusive rundkjøring, o_GS1-4, annen veggrunn og kollektivholdeplass o_KH skal være ferdig opparbeidet før sykehjem eller omsorgsboliger tillates tatt i bruk.

§6.4 Avfallshåndtering

Avfallssug skal være ferdig etablert før tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 tillates tatt i bruk.

§6.5 Sti rundt området

Det skal etableres en tursti, innenfor areal regulert til friområde. Turstien skal tilkobles etablerte tur- og gangveger og fortau og skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

Vedlegg:

Støyrapport fra Reinertsen dok. Nr. RAP-RE-RIA-001 datert 31.05.2011

Kart som viser hvilke bygginger som forutsettes revet på eiendommen

Rita Ottervik

Kari Arnes



Lade Allé 80, Bebyggelse som forutsettes fjernet

1:1000(A4)





Trondheim

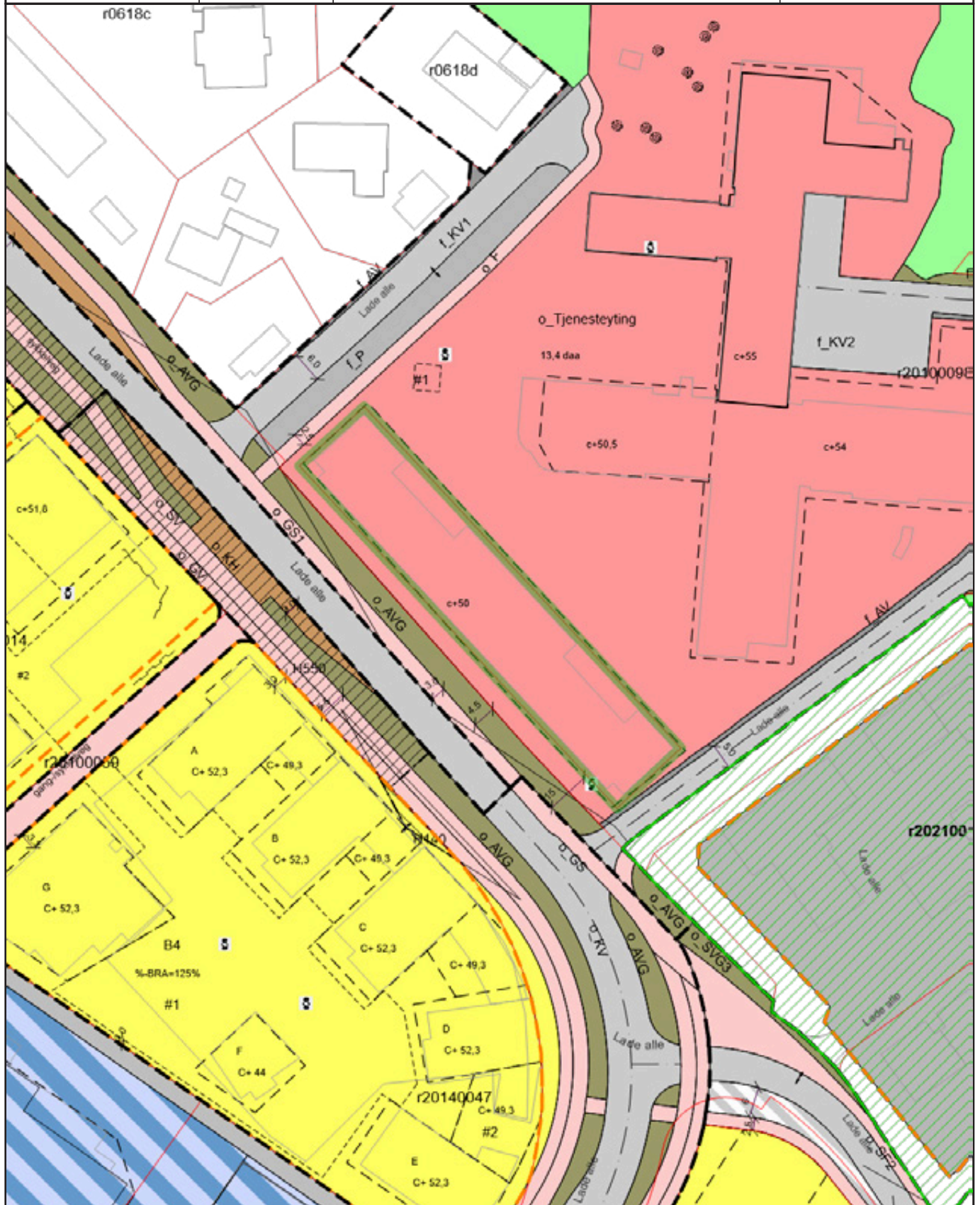
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 393	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lade alle 82 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Udefinert bygning		Bygning		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde
	Hensyn landskap		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass		Parkering		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
	Friområde		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Måle- og avstandslinje		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Parkeringshus/-anlegg		Gang- og sykkelveg		Veg



Trondheim

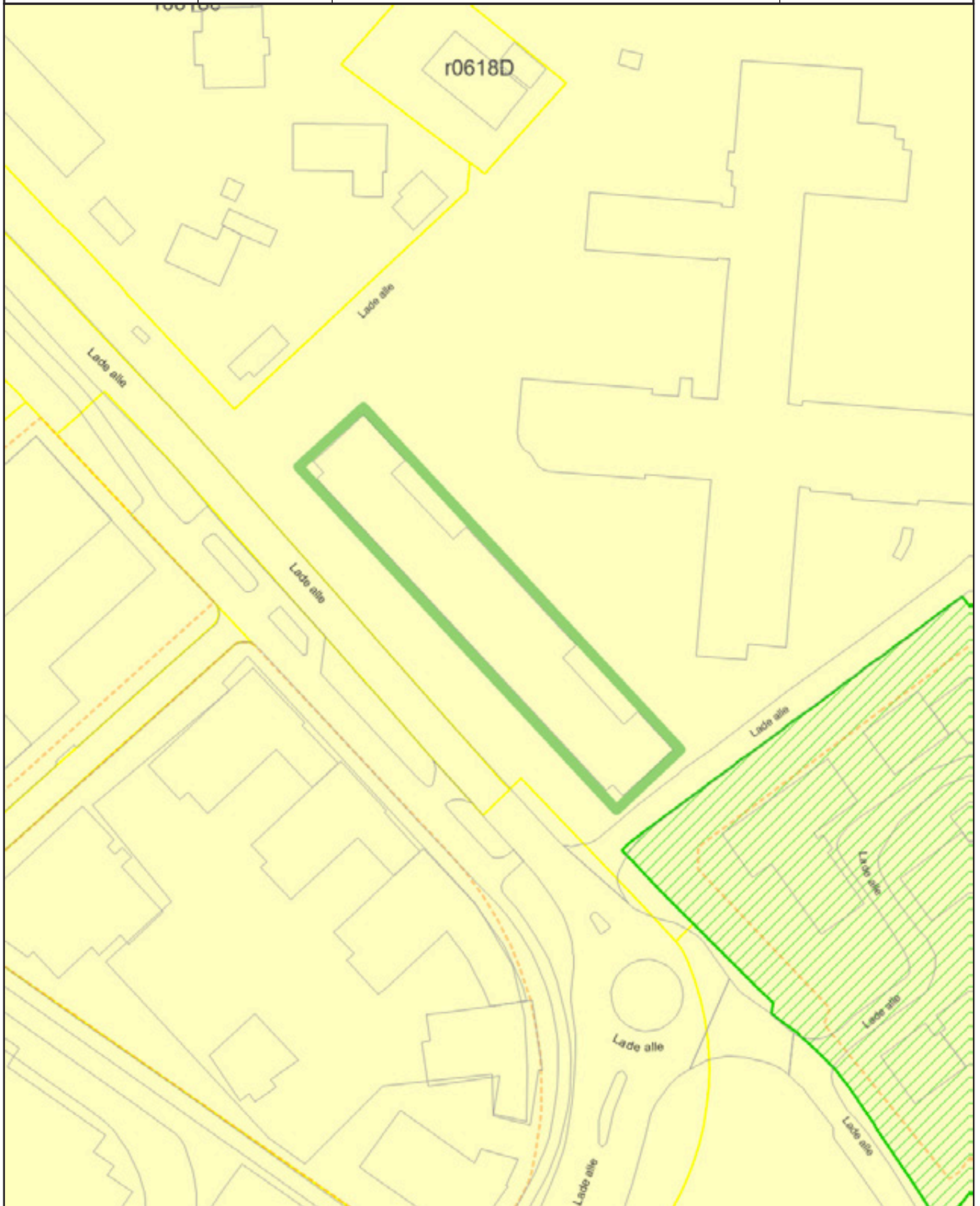
PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 393	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lade alle 82 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				













Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

	Udefinert bygning		Bygning		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Gang- og sykkelveg		Veg
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende				



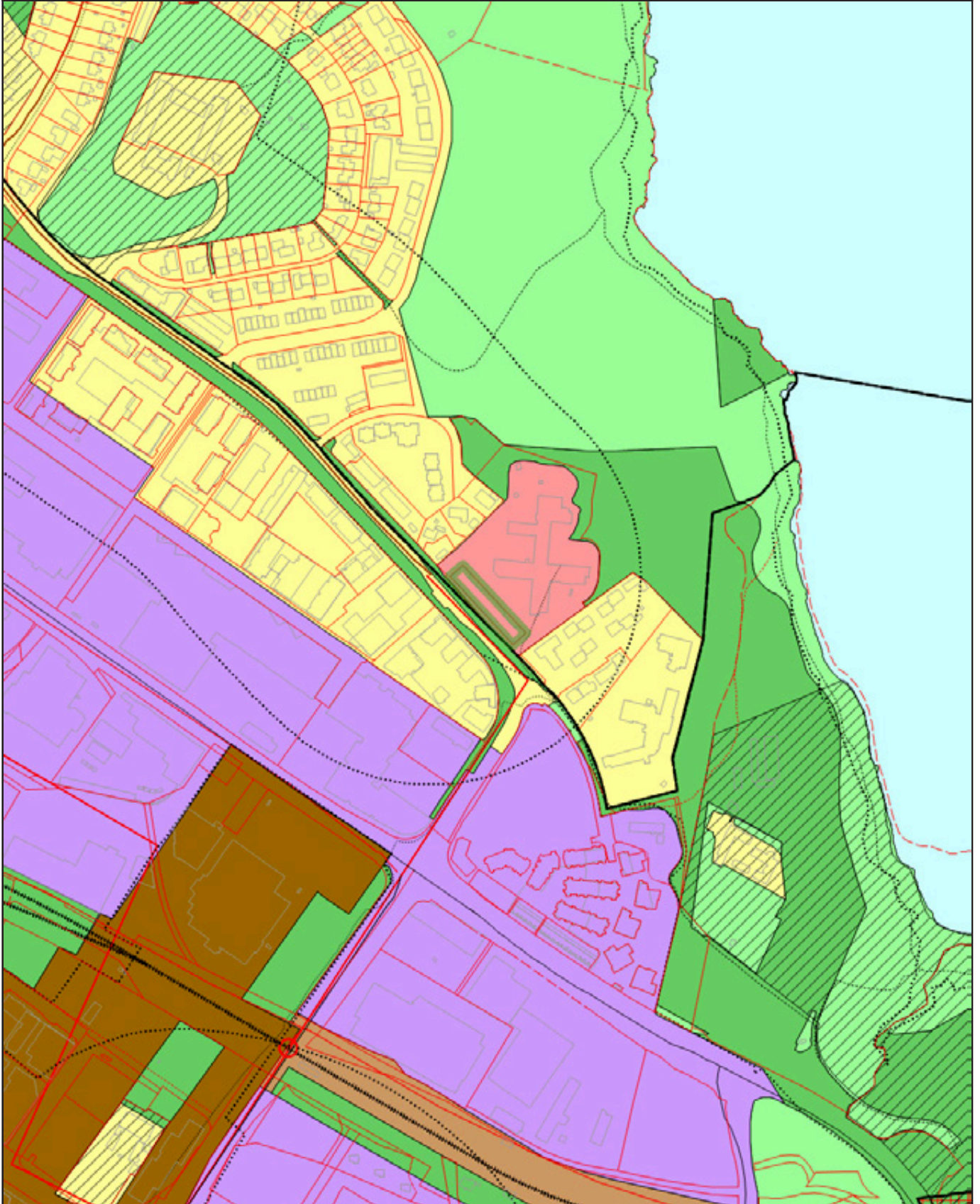
Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 393	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lade alle 82 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

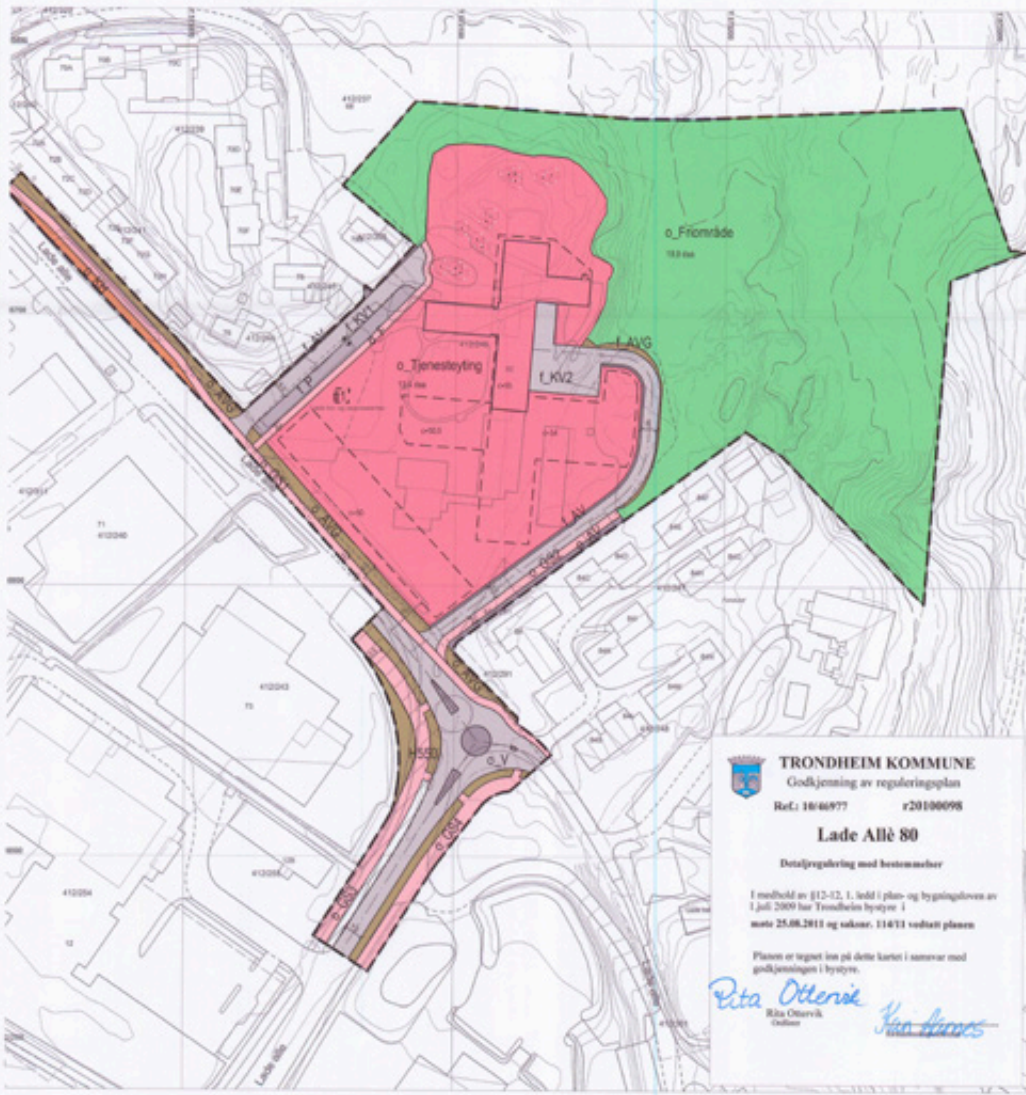


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Udefinert bygning		Bygning
	Kommuneplan- og kommunedelpangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre
	Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde regionalt handelssenter		Kollektivknutepkt - På bakken - Framtidig
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Framtidig		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging for regulering etter PBL - Framtidig
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Sentrumsformål - Framtidig		Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende		Gang- og sykkelveg		Veg



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

- 1. Bebyggelse og anlegg
 - Tjenesteyting (1160)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (2010)
 - Kjøreveg (2011)
 - Fartau (2012)
 - Gang-lykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
 - Parkering (2082)
- 3. Grensestruktur
 - Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

- § 11-8c jf §12-6
 - o. sone med angitt særlige hensyn
 - Hensyn landskap (550)

§ 12-7, BESTEMMELSEOMRÅDE

- Traflo under bakken, #1
- Juridiske teiger og symboler**
- Planens begrensning
 - Formålgrensne
 - Byggegrense
 - Fraktilings
 - Regulert senterlige veg
 - Grense hensynssoner
 - Grense bestemmelseområde
 - Område av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
 - Aukjøl
 - Eksisterende tre som skal bevares

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref: 10/46977 r20100098
Lade Allé 80
 Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1, ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i møte 25.08.2010 og saknr. 114/11 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Peta Ottervik
 Riza Ottervik
 Utøver

Knut Arnesen

Kartplan (x,y) EUN80 - UTM32 Kartutvik pr. 28.02.2011 Evidenslengde 0,5m
 Nøyaktighets: Trondheim lokal Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Lade allé 80
 Målestokk: 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATE	SIGN.
Dr endringer i/L rev. skisseregnet	03.02.2011	
Traflo o. EA, fartau, tilpas til natoplan	08.08.2011	SH
Til sluttbehandling, hensynszone	08.08.2011	ben/TX

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	02.09.2010	
Behandlet etter byplanseffens delegererte myndighet	02.03.2011	
Offentlig ettersyn	02.03.2011 - 14.04.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.06.2011	
Behandlet i miljø og byutviklingskomiteen	11.08.2011	
Godkjent i bystyret	25.08.2011	

Forslagstiller: Trondheim eiendom

Dato: 09.11.2010

TEGN³

Reguleringsplan nr: r20100098
 Kommunens saknr.: 10/46977



Salgs- og kjøpsprosessen

Din egen rådgiver på boligmarkedet

Bruk oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen og få en best mulig start. Og en best mulig pris. Vi kaller det Start Smart.

Start smart med din egen rådgiver fra start til mål

Steg 1 **Hjelp til å kjøpe**

Ofte er det vanskelig å vite hva man egentlig er ute etter – kanskje fordi man ikke vet hva som finnes i markedet eller hva tilsvarende boliger er solgt for. I et kartleggingsmøte med megler hjelper vi deg med nettopp dette. I tillegg tar vi en gjennomgang av boligen og gir tips og råd allerede nå, slik at du kan forberede deg i god tid til et fremtidig salg. Vi kan også begynne å samle kjøpere til deg.

Steg 2 **Hjelp med budstrategi**

Boligkjøp styres ofte mer av følelser enn fornuft. Da er det godt å ha en spesialist å rådføre seg med og som er på din side. Når du har funnet drømmeboligen handler det om å tenke rasjonelt og opptre smart. Det hjelper vi deg med.

Steg 3 **Hjelp til å selge**

Når du har kjøpt ny bolig er det mye å tenke på og følelsene er mange. Da er det smart å ha gjort unna salgsforberedelsene og overlate salget til megler. På den måten oppnår du høyest markedspris når det virkelig gjelder. På en enkel og forutsigbar måte.

Vil du starte smart? Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Guide til et bedre kjøp

Her er noen tips og råd til hva du bør tenke på når du skal finne og kjøpe drømmeboligen.

1. Tenk kjøp og salg samtidig

Tenk kjøp og salg av bolig samtidig. Vi hjelper deg med begge deler slik at du får en best mulig start. Gå inn på krogsvveen.no og sjekk din boligverdi.

2. Ha finansieringen i orden

Noe av det viktigste når du skal kjøpe, er å vite hvor mye du har råd til å bruke. Start med en gratis verdivurdering hos oss.

3. Gjør målrettet boligsøk

Vår boligmatch hjelper deg med å finne riktig bolig og velge de riktige visningene. Fortell oss hva akkurat hva du er ute etter, så sender vi deg melding når vi finner boliger som matcher.

4. Forbered deg godt til visning

Tenk på hva du skal se etter på visning og det er mindre sjans for å kjøpe katta i sekken. Ønsker du hjelp til forberedelser eller ha med en ekspert med på visning, kan du bruke oss som rådgivere gjennom hele kjøps- og salgsprosessen.

5. Ikke betal mer enn du må

Følg med på markedet og se hva boligene går for i området. Du kan også sjekke prisutviklingen på krogsvveen.no. Bruk våre meglere hvis du ønsker en grundig prisvurdering.

6. Planlegg budrunden

Det lønner seg å sette seg godt inn i prosessen og regler for budrunden. Sett en grense på hvor høyt du er villig til å gå og legg opp en klar taktikk.

7. Kontraktsmøte og overtakelse

Du får tilsendt kjøpskontrakt på forhånd. Gå grundig gjennom alt som står der og spør megler når du lurer på noe. Husk også på å forsikre eiendommen fra og med overtagelsesdatoen.

8. Gjør flytting enkelt

Når du selger eller kjøper bolig hos oss slipper du å tenke på flyttevask, pakking, lagring og transport. Vi fikser alt for deg!

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Løsøre og tilbehør

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt



Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Flytt uten stress

Krogsveen Boligutleie

Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Krogsveen Boligutleie har lang erfaring med utleie av boliger og kan bistå med hele prosessen fra start til mål. Du kan være trygg på at vi finner en ansvarlig leietaker og at leieforholdet følges opp på en profesjonell måte hele veien.

Se krogsveen.no/utleie eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.



Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.

