

PROAKTIV

RINGVE PLUSS

Gjennomført og nydelig rekkehus

JULIANUS HOLMS VEG 15G



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Julianus Holms veg 15G, 7041 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 412, bnr. 458, i Trondheim kommune

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 244.740,-

Totalpris: 9.234.740,-

Kommunale avgifter: 17.354,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 6/4

BRA: 131 m²

BRA-i: 126 m²

TBA: 41 m²

Garasje/Parkering: Parkering i felles parkeringskjeller.

Tomt: 126.5 m²

Energimerke: B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	28	58
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
62	68	69	75
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
118			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Øst
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelse for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

På attraktive Lade finner du et moderne rekkehus fra 2024, med gjennomgående høy standard, tidløse materialvalg og en familievennlig planløsning.

Boligen strekker seg over tre etasjer og byr på fire soverom, to stuer og praktiske løsninger.

Ute kan du glede deg over en sørvendt terrasse og hageflekk, samt en flott takterrasse med svært gode solforhold.

Som beboer får du også tilgang til Ringve Pluss-konseptets fasiliteter i Autronica-bygget, med blant annet treningsrom, lounge, gjesterom og selskapslokale.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- P-plass i oppvarmet garasjekjeller
- Påkostet kjøkken fra HTH
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- TG0/TG1 på samtlige punkter
- Lekeplass i umiddelbar nærhet

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Nardo

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Nardo

Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubbán. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



LADE

Kommune: Trondheim / Område: LADE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det er lett å trives på Lade. Her får man en fantastisk kombinasjon av nærhet til fjorden, flotte rekreasjonsområder og et rikt tilbud av butikker og servicetjenester. Området har samtidig kort vei til sentrum, og gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg rundt til øvrige bydeler.

For den som setter pris på å ha fine turmuligheter like i nærheten, ligger Ladestien kort vei unna. Stien strekker seg 8 km langs fjæra fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien kan du besøke flere av byens mest besøkte badestrender, undersøke festningsverk fra krigen, og nyte utsikten på flere av benkene som er plassert langs stien. På turen anbefales et besøk innom kafeen på Sponhuset i Ringvebukta, alternativt noen av de andre serveringsstedene som Ladekaia eller Flipper kafé. Ladeparken ligger også i nærområdet og er et naturlig samlingspunkt for lek, aktivitet og rekreasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

Jørgen B. Lysholms vei Linje 13, 20, 54, 106	3 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	12 min 1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.7 km
Trondheim Værnes	30 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lade Arena Post i butikk	4 min 0.4 km
Coop Obs City Lade	5 min

VARER/TJENESTER

City Lade	5 min
Vitusapotek Lade Arena	4 min

SPORT

Autronica-hallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Lade idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	5 min 0.4 km
CrossFit Maxpuls	3 min
3T-Lade	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trondheim ? Tråante, Norway	4 min
Obs City Lade	9 min



Litt lenger bort ligger Ringve botaniske hage, et av Trondheims vakre grønne områder, med et stort mangfold av planter og idylliske omgivelser rundt Ringve gård.

Det praktiske er minst like godt ivaretatt. Lade Arena ligger nærmest boligen og dekker de fleste daglige behov, mens City Lade byr på et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

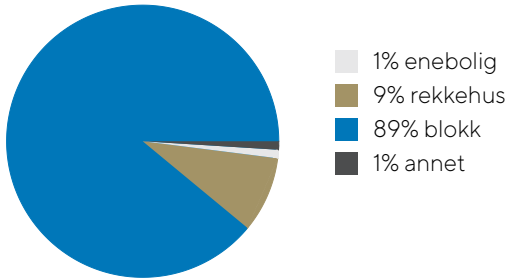
Sirkus Shopping ligger også innen kort avstand, og gir ytterligere muligheter for shopping og servering. Med flere handelsområder i nærheten er det enkelt å få unna både små og større ærend i hverdagen.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av leilighetsbebyggelse, store handels- og kjøpesentre samt nyere næringsbygg.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Lade er også godt tilrettelagt for familielivet, med flere barnehager i nærområdet, blant annet Ladesletta barnehage, Stabburet barnehage og Korsvika barnehage. Eiendommen sokner til Lade skole, som ligger ca. 17 minutters gange eller rundt fem minutter med sykkel fra boligen.

BOLIGMASSE



Lade har mye å by på for den som liker å holde seg aktiv. I nærområdet finner du flere treningskjeder, blant annet 3T, TrenHer, Impulse og Flex. Gjennom Ringve Pluss har man i tillegg tilgang til treningsfasiliteter i det tidligere Autronica-bygget. Lade idrettsanlegg gir også gode muligheter for organisert og egenorganisert aktivitet, med blant annet og andre idrettsfasiliteter. Området byr også på flere muligheter for aktivitet utendørs, med blant annet tennisbane, sandvolleyballbane, kunstgressbane og padelbane.

Skolekrets
Lade barne- og ungdomsskole.

SKOLER

Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	13 min 1.2 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.) 73 elever, 7 klasser	21 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	3 min 0.3 km
Cissi Klein videregående skole	14 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	21 min 1.9 km

BARNEHAGER

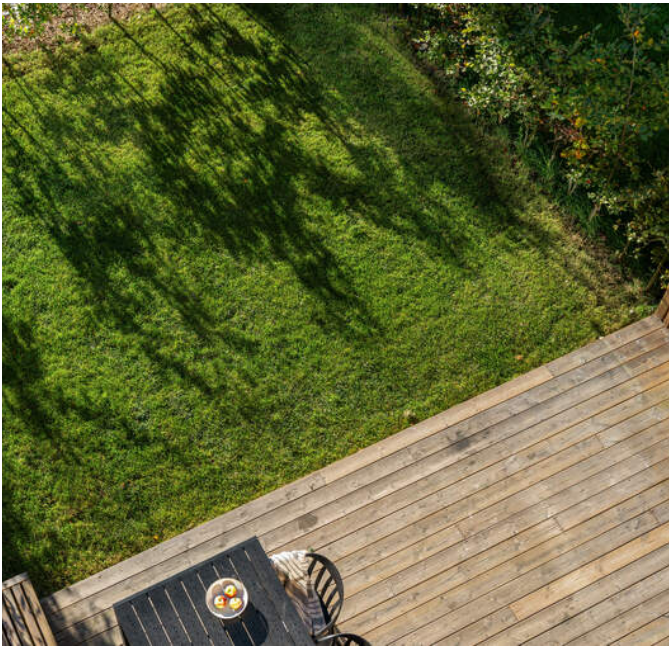
Ladesletta barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 0.7 km
Dronning Mauds Minne barnehage (1-5 ... 59 barn	11 min 0.9 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 80 barn	14 min 1.2 km



Offentlig Kommunikasjon
Beliggenheten byr på gode kollektivforbindelser og enkel tilgang til resten av Trondheim. Nærmeste bussholdeplass ligger i Jørgen B. Lysholms veg, ca. 249 meter fra boligen, med forbindelse med blant annet linje 13 og 20. Det er også kort vei til Lade idrettsanlegg, hvor metrobusslinje 2 gir hyppige avganger mot sentrum. Store deler av området er også bundet sammen av sykkelveier, så det er også enkelt å ferdes på to hjul. I tillegg er det få minutters gange til Leangen togstasjon som tar deg direkte til Værnes lufthavn på 30 minutter.

Livet i Julianus Holms veg 15G

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
Kommer til å savne området og plasseringen. Vi elsker at det er kort vei til alt og ikke minst stranda og Ladestien.

Selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Juni 2024, overtok september 2024.

Hva var avgjørende for valget deres?

Sentralt, kort vei til alt, ønsket å bo på Lade, kort vei til barnehage, skole, idrett, Ladestien.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at dere kjøpte den? Oppgradert kjøkken med ekstra høyskap, montert kjøkken øy, ovn i høyskap, montert belysning, etablert et ekstra soverom.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?

Hagen, lekeplassen til barna, lyst og fint. Veldrevet sameie. Mulighet for hjemmekontor, kort vei til gymmet, gode naboer. Trygt, stille og fint. Vi liker at boligen virker så romslig med 4 soverom og 2 stuer. Stuen i 3 brukes flittig til TV titting, kontor, spill og lek.

Hva har dere likt best med området?

Hagen, utearealet, gangavstand, og tilgjengeligheten.



Hvordan er naboene?

Verdens beste! Vi kommer til å savne de masse.

Hvordan er solforholdene?

Fra April - september har vi sol fra ca 10:00 til 18/19 alt ettersom man benytter seg av verandaen eller takterassen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, lufitg og arealeffektiv.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

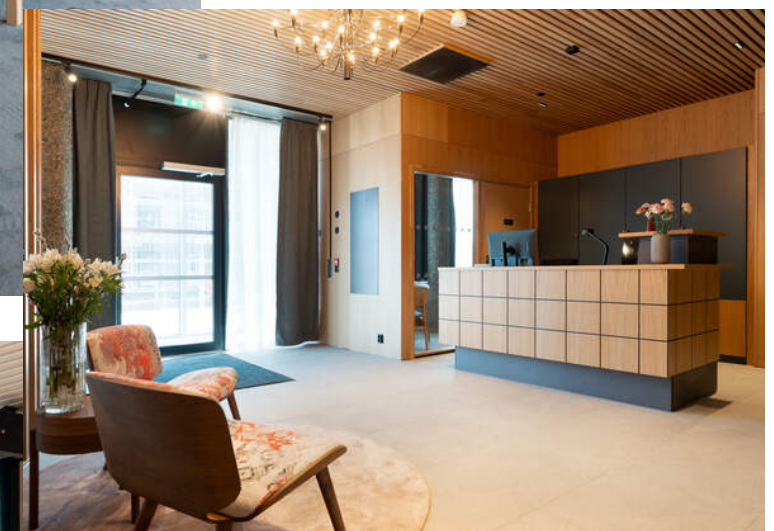
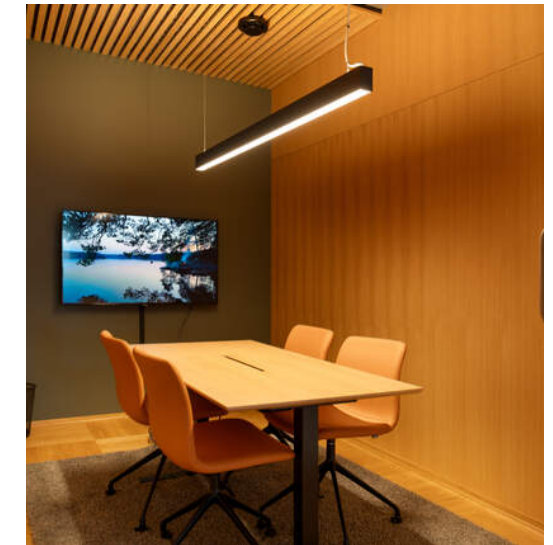
eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

PLUSSKONSEPT

I Autronikabygget ligger en rekke servicefunksjoner tilgjengelig. Her bor du privat i egen bolig, og har tilgang til hotellkvaliteter. Lounge og kaffebar, betjent resepsjon, treningsrom, selskapslokaler, møterom og gjesteleilighet som kan leies. I tillegg er det takterrasse med Badstu!



VELKOMMEN TIL JULIANUS HOLMS VEG 15G

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller.

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

Tomtestørrelse

126,50 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus som er oppført i 3 etasjer. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med bekledningstegl. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eler lignende produkt. Det er montert vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 18
TG1: 1
TG2: 0
TG3: 0
TGIU: 2

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt):

Taktekking
Taktekking var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på befaringsdag. Det anbefales derfor ytterligere kontroll.

Hulltaking/fuktmåling (bad)
Adkomsten til området bad dusjonen var begrenset på befaringsdagen, og muligheten for kontroll av tilstøtende konstruksjoner var derfor begrenset. Boligen er imidlertid av nyere dato og fortsatt omfattet av nyboliggaranti. På bakgrunn av disse forholdene vurderes hulltaking som unødvendig.



Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
"Kort tid etter overtakelse var det lekkasje fra avløpsrør til vasken. Reklamasjonssak som ble utbedret av entreprenør så snart lekkasjen ble oppdaget."

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"Avløpsrør som hoppet av rett etter overtakelse, men ble ordnet med det samme."





A photograph of a modern apartment complex with a shared outdoor terrace and playground. The terrace is made of wooden decking and has a dark wooden table and chairs. On the table is a bowl of lavender, a lantern, and a bowl of fruit. The terrace is surrounded by a wooden fence and a row of young trees. In the background, there is a playground with a swing set and a building under construction. The sun is shining brightly in the sky, creating a lens flare effect.

Her kan de voksne nyte fine dager på terrassen,
samtidig som barna har kort vei til lekeplassen.



På takterrassen nyter man svært gode solforhold og utsikt over nærområdet.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Det er lett å like hverdagen på Lade. Her er byen nær, samtidig som Trondheimsfjorden, Ladestien, parkområder og et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud ligger innen kort rekkevidde. Julianus Holms veg 15G ligger midt i dette – i et moderne boligområde hvor beboerne i tillegg har tilgang til Ringve Pluss-konseptets attraktive fellesfasiliteter, som gir ekstra komfort og bekvemmelighet i hverdagen.

Rekkehuset strekker seg over tre etasjer, med en gjennomtenkt planløsning som legger godt til rette for familielivet. Første etasje byr på et åpent og innbydende oppholdsrom, mens soverommene er samlet i andre etasje. Øverste etasje har en ekstra stue som gir familien større fleksibilitet og mulighet for å trekke seg tilbake.

Innvendig holder boligen en gjennomgående høy standard, med gjennomtenkte materialvalg og en behagelig, tidløs fargepalett. Enstavs eikeparkett og listefrie overganger understreker det moderne uttrykket. Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon bidrar samtidig til et behagelig innneklima og god bokomfort.

Innenfor døren blir man møtt av en innbydende entré med flislagt gulv, downlights i himling og en romslig skyvedørgarderobe fra JKE som gir rikelig med oppbevaringsplass. I direkte tilknytning til entréen ligger et kombinert vaskerom og toalettrom. Vaskemaskin og tørketrommel er diskret skjult bak skyvedører, noe som gir rommet et ryddig uttrykk. Rommet er i tillegg utstyrt med toalett og nedfelt servant med tilhørende servantskap.

Oppholdsrommet i form av stue og kjøkken måler ca. 39 kvm. Store vindusflater mot sør og nord slipper inn rikelig med dagslys, og suppleres med lysskinner i tak. Under trappen er plassen utnyttet til et praktisk bodareal, med gode oppbevaringsmuligheter for støvsuger, rengjøringsutstyr og andre ting man ønsker å ha lett tilgjengelig, men ute av syne.

Rekkehuset er innredet med et stilrent kjøkken fra HTH. Kjøkkenet er påkostet fra opprinnelig prosjektstandard med en praktisk kjøkkenøy og ekstra skaplass, som gir både god oppbevaringskapasitet og rikelig med arbeidsflater.

Også utendørs har rekkehuset mye å by på. På bakkeplan ligger en sørvendt terrasse med direkte adkomst til en liten hageflekk. I forlengelsen av hagen ligger en lekeplass som driftes og vedlikeholdes av Ringve Pluss Uteareal. Prikken over i'en er imidlertid takterrassen som følger boligens sør- og østside. Her kan man nyte svært gode solforhold og utsikt over nærområdet. Fra takterrassen har man også utsyn mot Autronica-bygget, hvor beboerne har tilgang til Ringve Pluss-konseptets attraktive fellesfasiliteter. Her finner man blant annet bemannet resepsjon, treningsrom fordelt over to etasjer, lounge, selskapslokale, gjesterom og møterom.

Andre etasje er disponert med fire soverom og bad. Soverommene varierer i størrelse fra ca. 7 kvm til 10,5 kvm, og er samlet på samme plan. Det gir en oversiktlig løsning for familien, samtidig som rommene kan tilpasses etter behov og livsfase. Her er det plass til både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Badet har flislagte overflater og et moderne uttrykk. God belysning fra downlights i himling og integrert lys i speil. Innredningen består av nedfelt servant med servantskap og skuffer, dusj m/innfellbare dører og vegghengt toalett. I øverste etasje venter en romslig loftstue på ca. 22 kvm. Dette gir familien større fleksibilitet i hverdagen, med mulighet for å innrede en egen TV-stue, ungdomsstue eller et kombinert oppholdsrom og hjemmekontor.

Areal

Kjeller - BRA-e: 5 kvm
1. etasje - BRA-i: 51 kvm
2. etasje - BRA-i: 53 kvm
3. etasje - BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 131 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 15 kvm
3. etasje: 26 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme (fjernvarme)
- Elektriske varmekabler (bad)

Felleskostnadene i parkeringssameiet inkluderer forskuddsbetaling for fjernvarme og kommunalt vann og avløp. Forbruket avregnes individuelt via Techem.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 9 500 kWh. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Praktisk, stilren innredning med
vaskemaskin og tørketrommel diskret
plassert bak skyvedører.







Her får du et påkostet kjøkken fra HTH med praktisk utforming, integrerte hvitevarer og rikelig lagringsplass.





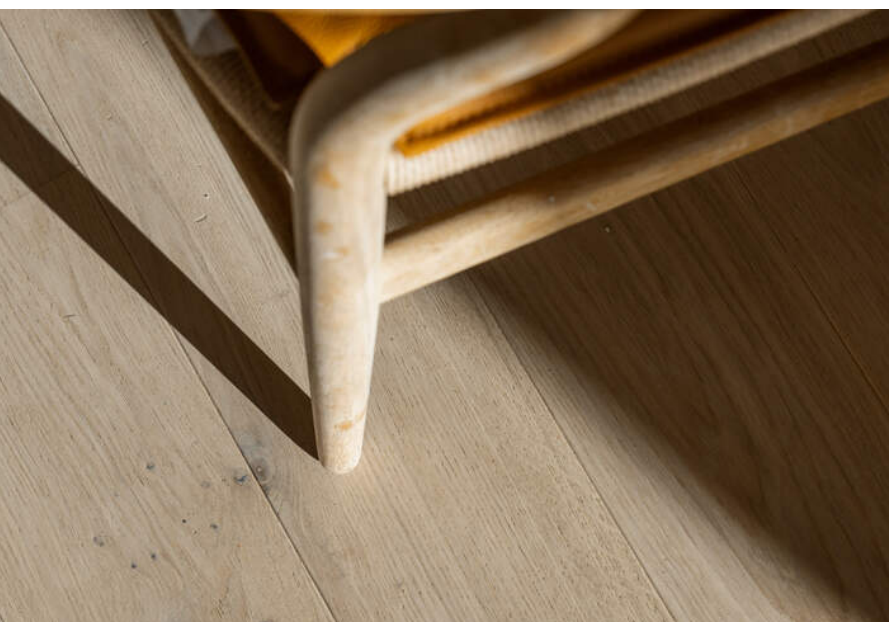


Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott oppholdsrom, med klart avdelte soner og fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet.



MODERNE OG TIDLØS

Innvendig holder rekkehuset en gjennomgående høy standard, med gjennomtenkte materialvalg og en behagelig, tidløs fargepalett.





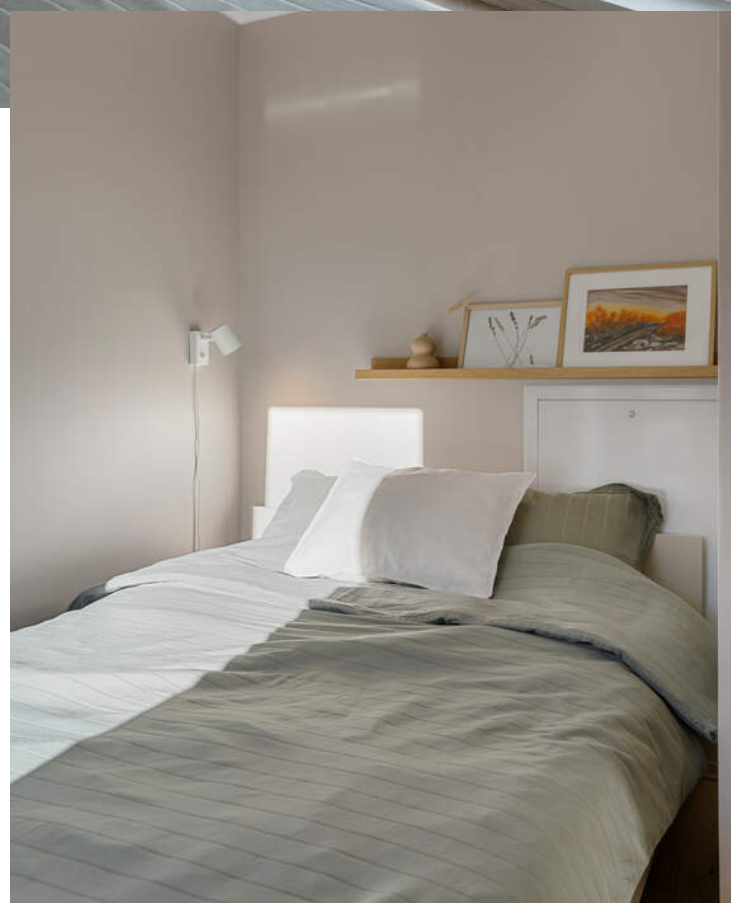
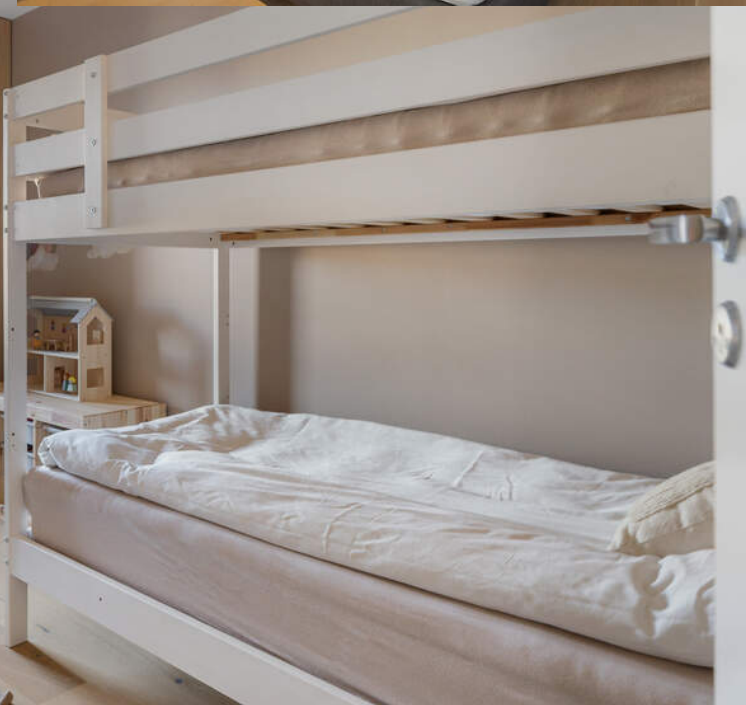
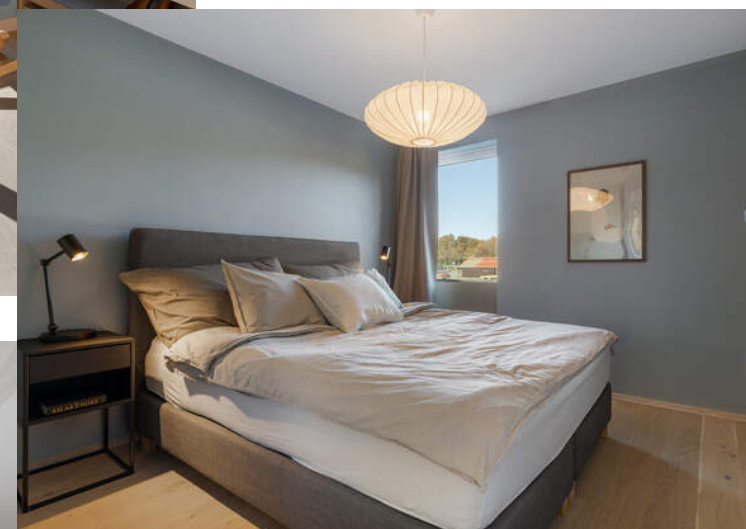


Enstavs eikeparkett og listefrie overganger understreker det moderne uttrykket.





Det gir en oversiktlig løsning for familien, samtidig som rommene kan tilpasses etter behov og livsfase.



SOVEROMMENE
VARIERER I STØRRELSE
FRA CA. 7 KVM TIL 10,5
KVM, OG ER SAMLET PÅ
SAMME PLAN



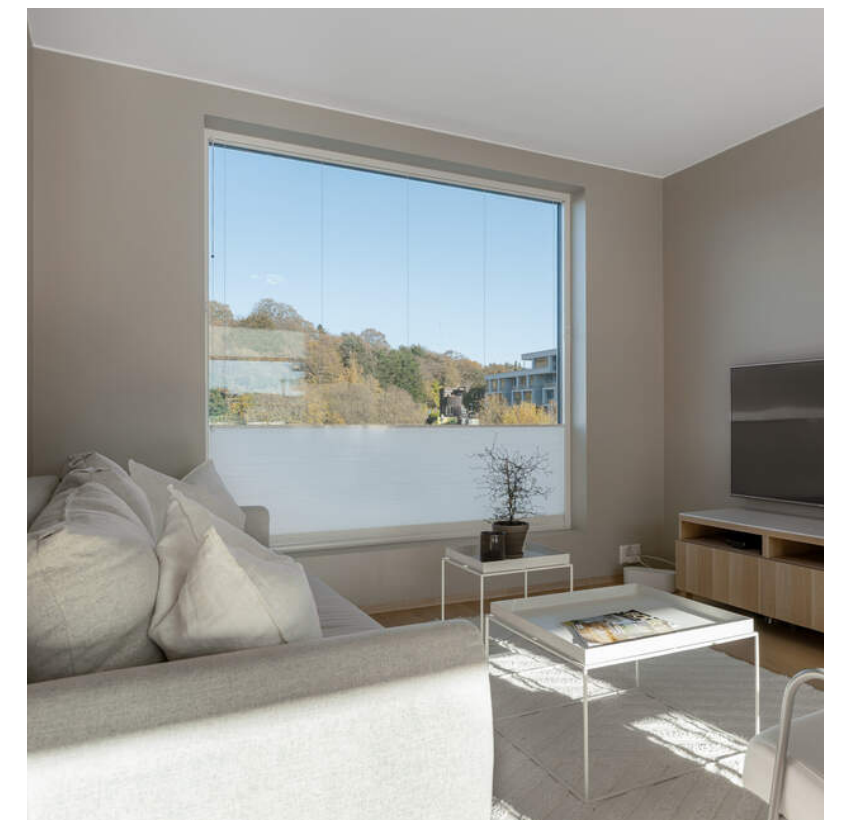
PENT FLISLAGT BAD

Badet er utstyrt med nedfelt servant med servantskap og skuffer, dusj m/innfellbare dører og vegghengt toalett.



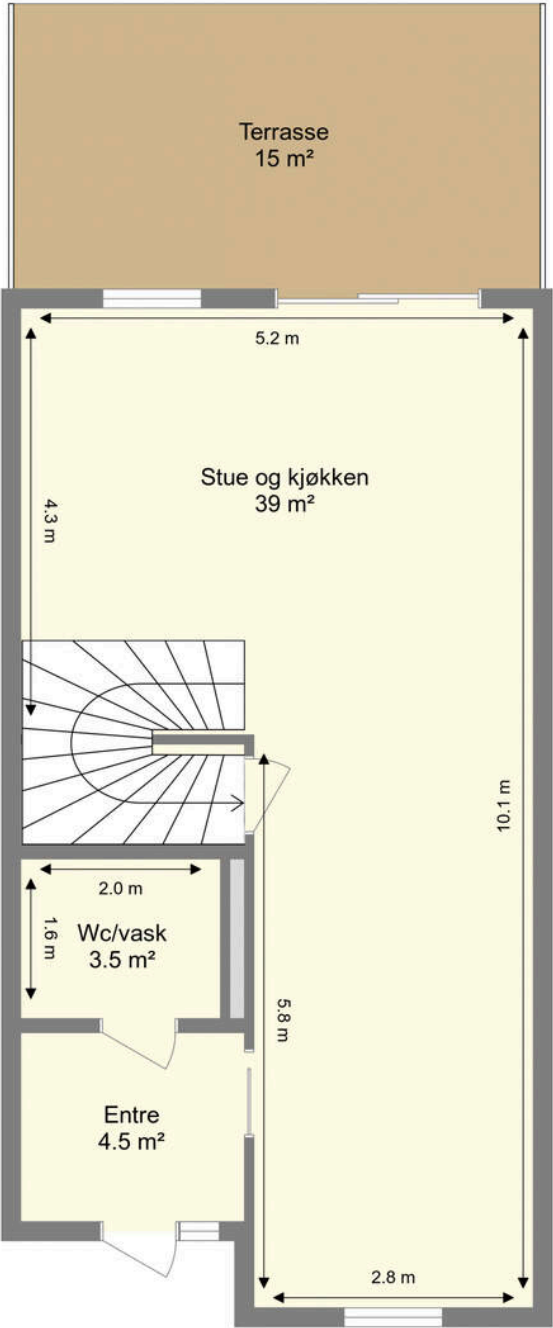
SOSIALE SONER PÅ FLERE PLAN

Med en ekstra stue i øverste etasje får familien verdifull plass til å utfolde seg. Loftstuen på ca. 22 kvm gir mange innredningsmuligheter, eksempelvis lekerom, tv-stue eller hjemmekontor.



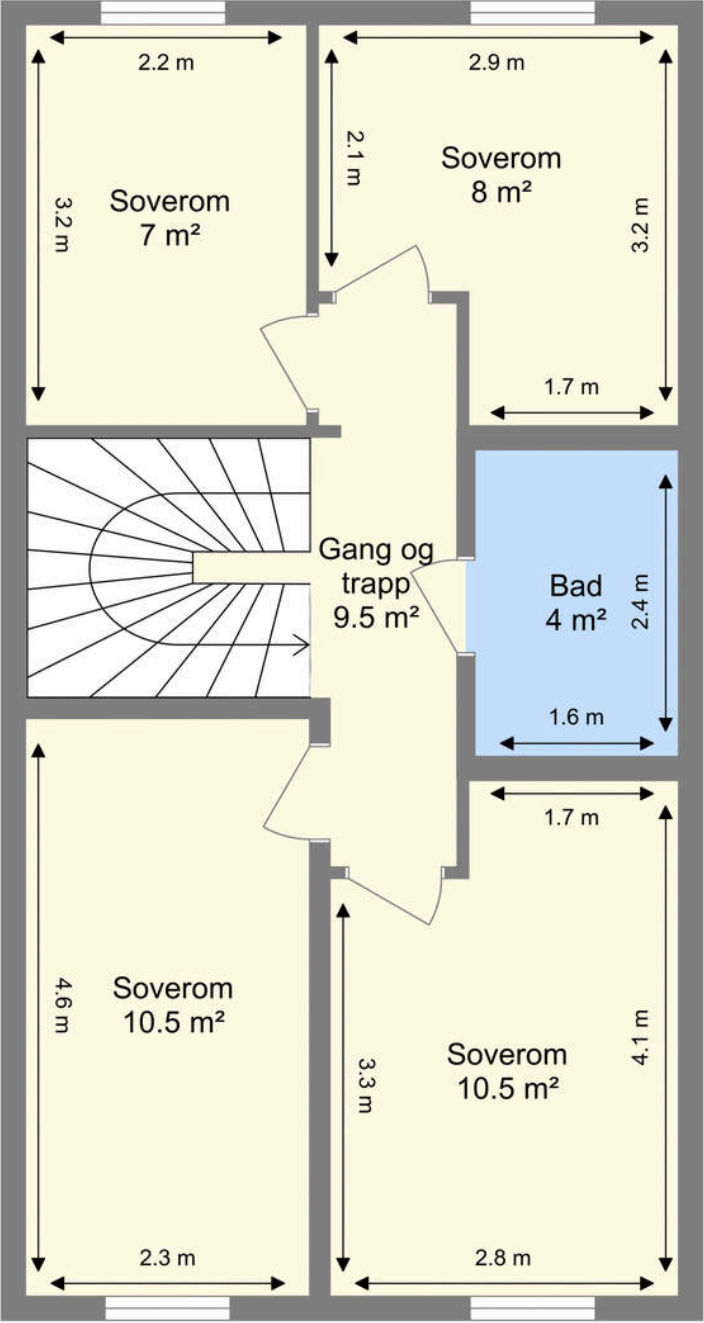
PLANTEGNINGER

Julianus Holms veg 15G
1. etasje



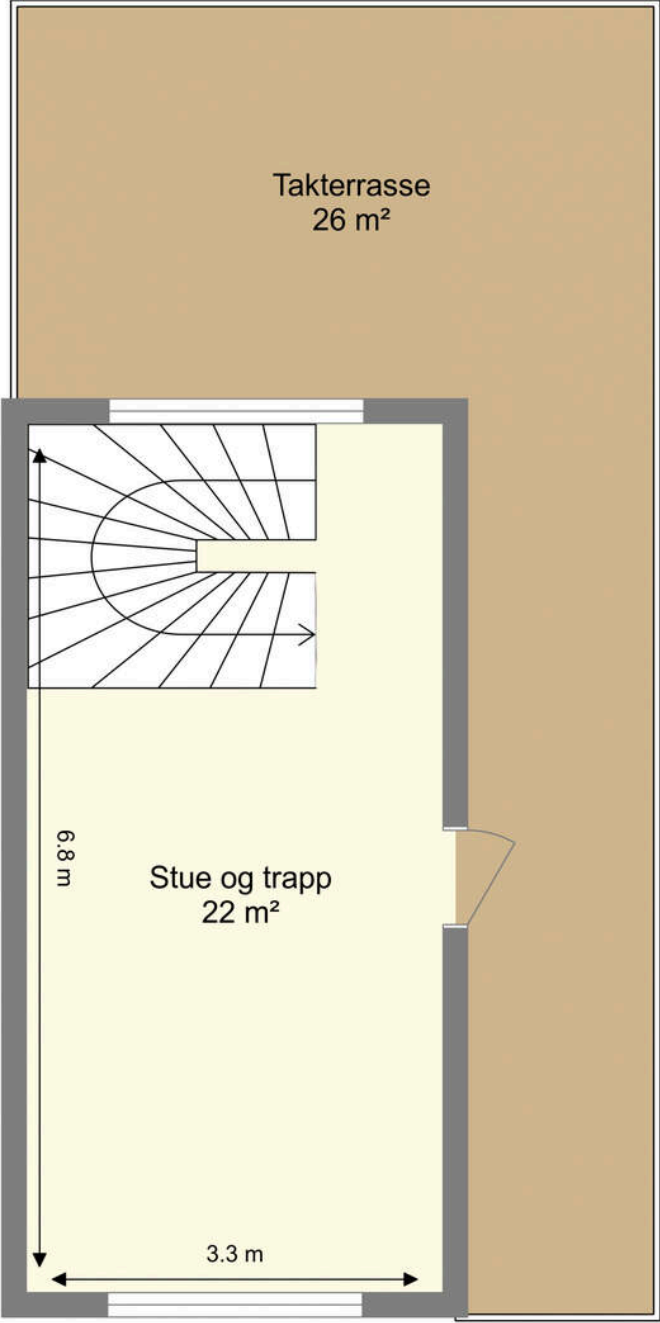
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Julianus Holms veg 15G
2. etasje



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

Julianus Holms veg 15G
3. etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Forretningsfører
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Formuesverdi primær
1.805.915,- for 2024

Formuesverdi sekundær
7.223.658,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
17.354,-

Sameier/Velforeninger

Ringve Pluss Autronica | Gnr/bnr 412/448 |
Organisasjonsnummer 932 900 793

Rekkehuset betaler 272 kr til sameiet Ringve Pluss Autronica. I tillegg beløper det seg 1 086 kr/mnd for tilgang til fellesfasilitetene i Autronica-bygget, inkludert bemannet resepsjon, treningsrom over to etasjer, lounge, selskapslokale, gjesterom og møterom.

Ringve Pluss Uteareal | Gnr/bnr 412/458 |
Organisasjonsnummer 934 305 906

Rekkehuset betaler 235 i felleskostnader til Ringve Pluss Uteareal. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser samt drift og vedlikehold av sameiets eiendom med installasjoner, innretninger, internveier og friarealer. Velforeningskontingenten dekker blant annet vedlikehold av grøntarealer og snørydding.

Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr (-) 18 408 kr
- Disponible midler 42 668 kr

Ringve Pluss Parkeringskjeller | Gnr/bnr 412/470 |
Organisasjonsnummer 933 060 462

Sameiets formål er å drive og vedlikeholde sameiets eiendom med bygninger, installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og boder.

Felleskostnadene på 2 439 kr fordeler seg på følgende poster:
- Oppbygging likviditet boder 100 kr
- Parkeringsplass 425 kr
- A-konto vann og avløp 595 kr
- Oppbygging likviditet parkeringsplasser 200 kr
- Bod parkeringskjeller 97 kr
- A-konto fjernvarme 1 021 kr

Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr (-) 144 333 kr
- Disponible midler (-) 111 557 kr
- Avsetning til fremtidig vedlikehold 36 723 kr

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, felleskostnader, forsikring, strøm og tv/internett.

Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Kommunale avgifter 17 354 kr
- Felleskostnader Sameiet Ringve Pluss Autronica 272 kr
- Ringve Pluss 1 086 kr
- Felleskostnader Sameiet Ringve Pluss Parkeringskjeller 2 439 kr
- Felleskostnader Sameiet Ringve Pluss Uteareal 235 kr

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29. november 2024. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger, og det bemerkes at det i de opprinnelige tegningene er vist ett større soverom i 2. etasje. Dette rommet er i dag inndelt i to separate soverom på henholdsvis ca. 8 kvm og 7 kvm. Oppdelingen er gjort innenfor boligens hoveddel og er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, forutsatt at oppdelingen ikke utløser nye krav krav til eksempelvis dagslys, rømningsforhold eller ventilasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

04.11.1981 - Dokumentnr: 17120
Eldre erklæring som gir Trondheim kommune rett til å legge, vedlikeholde og om nødvendig omlegge eller dimensjonere opp en avløpsledning over eiendommen.

12.03.2010 - Dokumentnr: 186754
Erklæringen gir naboeiendommen gnr. 412, bnr. 381 rett til nødvendig adkomst over eiendommen for drift og vedlikehold, samt rett til eksisterende vann- og avløpsledninger. Naboeiendommen har også en betinget rett til å kjøre over eiendommen for å komme til parkering. Denne retten faller bort dersom naboeiendommen senere får permanent adkomst fra annen eiendom eller vei. Eventuelle kostnader knyttet til adkomstveien fordeles etter partenes bruk.

08.06.2020 - Dokumentnr: 2557068
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg.

05.12.2023 - Dokumentnr: 1363317
Erklæringen regulerer felles bruk og rettigheter mellom flere eiendommer i Ringve Pluss. Den omfatter blant annet rett til adkomst gjennom parkeringskjeller, bruk av felles utomhusarealer og avfallsanlegg, samt rett til å ha og vedlikeholde teknisk infrastruktur som ledninger og rør over hverandres eiendommer. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles mellom eiendommene etter nærmere bestemte fordelingsnøkler.

15.03.2024 - Dokumentnr: 1223488
Erklæring om pliktig tilknytning til Selvaag Pluss-konsept.

15.03.2022 - Dokumentnr: 289009
Avtale om private vann- og avløpsledninger. Grunneierne gir rett til å legge og ha liggende nødvendige ledninger for å koble vann og avløp til eiendommene.

Seksjonen har andel i realsameie Ringve Pluss
Parkeringskjeller:

Knr: 5001 | Gnr: 412 | Bnr: 470 (1/118)

og Ringve Pluss Uteareal:

Knr: 5001 | Gnr: 412 | Bnr: 447 (1/168)

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r20130055 (9. mars 2021). Reguleringsformålet er boligbebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse.

Planforslag i nærområdet:

r20220014 - Haakon VII's gate 4
Planområdet grenser til eiendommen i nord. Hovedformålet med planen er omforming av området fra industri-/næringsområde til boligområde. Foreslått utnyttelse åpner for rundt 300 boliger. Høyde på bebyggelsen varierer fra fire til seks etasjer, samt rekkehus på 2-3 etasjer langs gangvegen som er regulert i planen i sør.

r20260016 - Haakon VII's gate 6, m.fl.
Planområdet ligger øst og sør for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å regulere for et nytt boligkvartal på Haakon VII's gate 6.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen, med planID r2026008 "Områdeplan for Lade". Planen legger opp til en helhetlig utvikling av området, med boliger som en sentral del, i tillegg til næring, forretning, byrom, gater og offentlige grøntområder.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 990 000,00 (Prisantydning)

8 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
224 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
244 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 234 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 ovenfor 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Følgende medfølger ikke:
- String hylseeksjon på stue og loft

Eier

Martin Balsvik Ramberg
Kristine Aaen Pedersen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
14.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Julianus Holms veg 15G, 7041 TRONDHEIM

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Julianus Holms veg 15G

Postadresse

Julianus Holms veg 15G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd her i 2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ramberg, Martin Balsvik

Selger

Pedersen, Kristine Aaen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kort tid etter overtakelse var det lekkasje fra avløpsrøret til vasken. Reklamasjonssak som ble utbedret av entreprenør så snart lekkasjen ble oppdaget

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør som hoppet av rett etter overtakelse, men ble ordnet med det samme

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87522374

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Martin Balsvik Ramberg	2026-10-09	Kristine Aaen Pedersen	2026-10-09
Identification		Identification	
 Martin Balsvik Ramberg		 Kristine Aaen Pedersen	

Julianus Holms veg 15G

7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Rekkehus

Byggeår:

2024

BRA:

131 m²

BRA-i:

126 m²

Rapportdato:

5.10.2026 (Gyldig til 5.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0

18

TG-1

1

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

2



Gjermund Vist Ekren

Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no

47294356

Julianus Holms veg 15G

7041 Trondheim

GNR: 412 BNR: 458

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Taktekking	taktekking var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll. (TG IU)
Våtrom: Bad - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	begrenset adkomst og nyboliggaranti. (TG IU)

Lovlighet / HMS	
	Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
	I 2. etasje er ett av de opprinnelige soverommene delt opp og innredet som to mindre soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.10.2026	5.10.2026

Hjemmelshavere			
Navn:	Kristine Aaen Pedersen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Martin Balsvik Ramberg	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig			
Navn:	Gjermund Vist Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	Ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende forsikring.		
			

Informasjon om boligen			
Adresse:	Julianus Holms veg 15G, 7041 Trondheim		
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	412
Seksjonsnr:		Andelsnr:	
Byggeår:	2024	Bruksnr:	458
Boligtype:	Rekkehus	Leilighetsnr:	
Festenr:			
Generell beskrivelse av boligen: Rekkehus som er oppført i 3 etasjer. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med bekledningstegl. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende produkt. Det er montert vinduer med 3-lags glass.			

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	51 Entre, wc/vask, stue og kjøkken.	0	-	15
2. etasje	53	53 Gang, 4 soverom og bad.	0	-	-
3. etasje	22	22 Stue.	0	-	26
Kjeller	5	0	5 Bod.	-	-
Totalt m²	131	126	5	0	41

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I 2. etasje er ett av de opprinnelige soverommene delt opp og innredet som to mindre soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament	TG-0
Type Fundament/grunnmur	Plate på mark
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Boligen er oppført med støpt plate på mark og kontrollen begrenser seg til visuell besiktigelse av innvendige gulvoverflater. Det er ikke registrert symptom som tilsier at det er svikt av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Fuktsikring og drenering	TG-0
Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-0
Boligen er oppført med støpt plate på mark, og det er normalt ikke samme behov for etablering av dreneringer som ved boliger med rom under terreng. Utvendig fuksikring består i hovedsak av tilfredsstillende håndtering av overvann, med terrengfall bort fra bygningen og grunnmasser med drenerende egenskaper.	

6.4 Yttervegg og fasade

TG-0

Type fasade/kledning	Annet
Bekledningstegl	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Boligens yttervegg og fasade fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

TG-0

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Vinduer og skyve-terrassedør med 3-lags glass og ytterdører med slette overflater.	
Oppsummering	TG-0
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-0

Type	Takterrasse, Terrasse
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.	
Oppsummering	TG-0
Både terrassen og takterrassen fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet under takterrassen ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Tilstanden på tettesjiktet er derfor ikke nærmere vurdert.	

6.7 Takkonstruksjon og loft

TG-0

Type konstruksjon	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Oppsummering	TG-0
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av utvendige og innvendige takflater. Det er ikke registrert tegn eller symptomer på nedsatt funksjon eller svikt på befaringsdag.	

6.8 Taktekking

TG-IU

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Registrerte avvik	taktekking var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll.
Oppsummering	TG-IU
Taktekking var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på befaringsdag. Det anbefales derfor ytterligere kontroll.	

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp og stekeovn.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Kjøkkenet fremstår i god stand.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Naturlig avtrekk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-0
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Type	Trebjelkelag
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Tilstandsgrad 0 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 0 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6.11 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av avløpsanlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i boligen.	

6.12 Vannledninger

TG-0

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av anlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i boligen.	

6.13 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Selger kan fremlegge dokumentasjon (samsvarserklæring) for utførelsen på anlegget.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	

6.14 Vannbåren varme

TG-0

Type anlegg	Gulvvarme
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Varmeanlegg som forsyner boligen og vannbåren gulvvarme med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i boligen og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.15 Ventilasjon

TG-0

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse	
Det er ikke foretatt endringer på anlegget utover årlig skifte av filter.	
Oppsummering	TG-0
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.16 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-0
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-0
Fallforholdene på gulvet samt høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør vurderes som tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse
Type sluk	Plast
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-0
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik	
begrenset adkomst og nyboliggaranti.	
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Adkomsten til området bak dusjsonen var begrenset på befaringsdagen, og muligheten for kontroll av tilstøtende konstruksjoner var derfor begrenset. Boligen er imidlertid av nyere dato og fortsatt omfattet av nyboliggaranti. På bakgrunn av disse forholdene vurderes hulltaking som unødvendig.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Ferdigattest er fremlagt
--------------------------------	--------------------------

6.17 Wc/vask

Beskrivelse	
Det er etablert et toalettrom med opplegg for vaskemaskin. Rommet er benevnt som toalettrom på godkjente tegninger forevist fra det kommunale arkivet. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegger og er innredet med veggmontert toalett og servantskap.	
Oppsummering	TG-0
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at rommet fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er etablert sluk i gulvet, noe som bidrar til å ivareta vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje.	



Energiattest



Adresse Julianus Holms veg 15G, 7041 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 05.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-364345
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301001933
Gårdsnummer 412	Bruksnummer 458
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 63,92



Julianus Holms veg 15G, 7041 TRONDHEIM

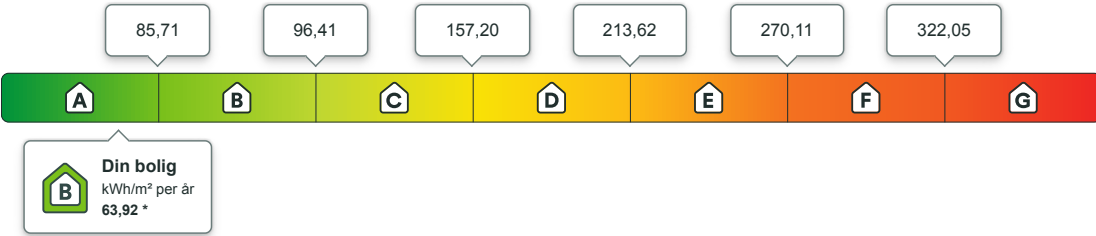


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 11 605,78	kWh/m² per år 64,84
--------------------------------	-------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>

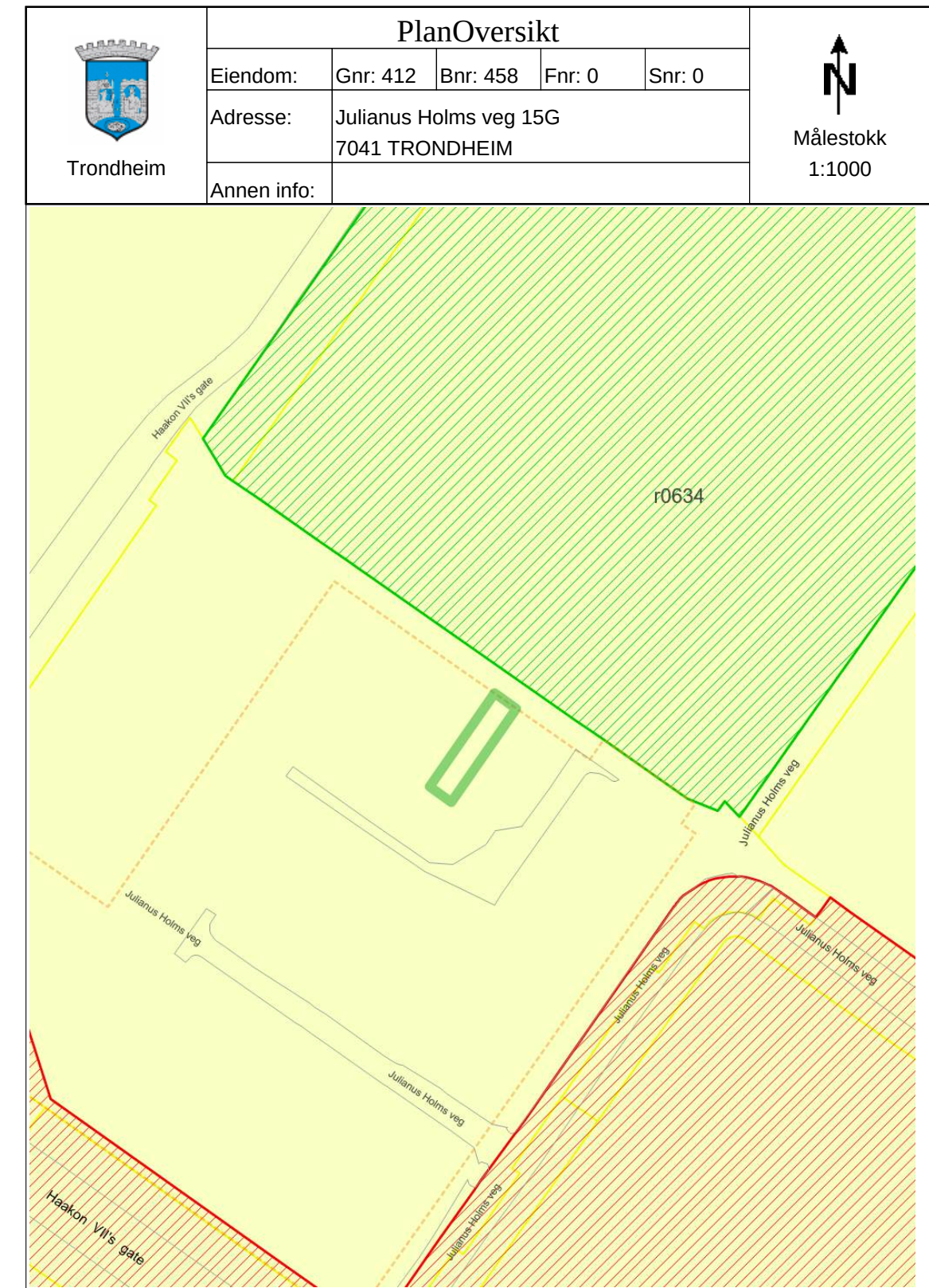
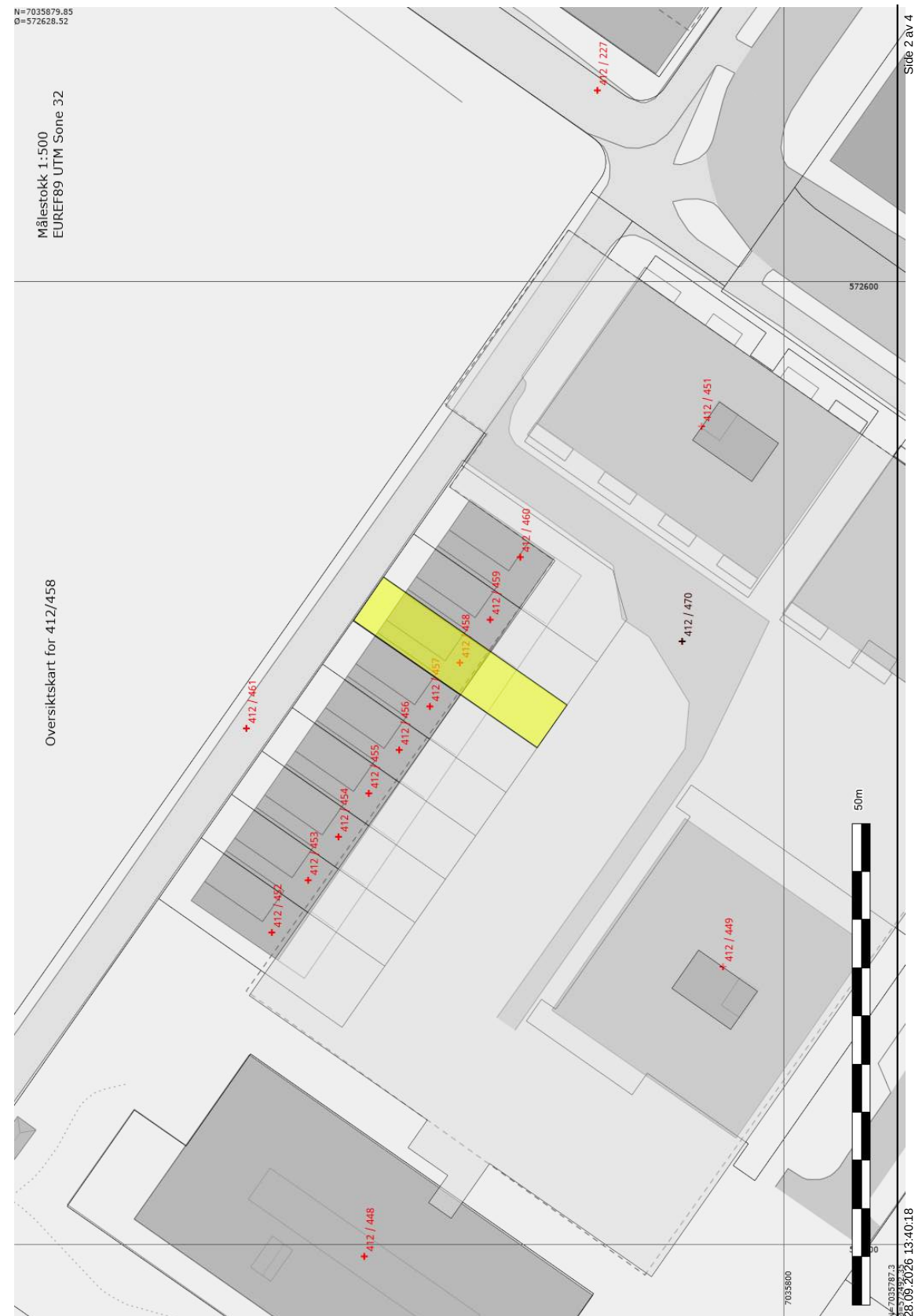


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



28.09.2026 13:40:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Vedlegg

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:

Gnr: 412

Bnr: 458

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Julianus Holms veg 15G

7041 TRONDHEIM

Annen info:

Målestokk

1:1000

28.09.2026 13:40:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

28.09.2026 13:40:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

92

JULIANUS HOLMS VEG 15G

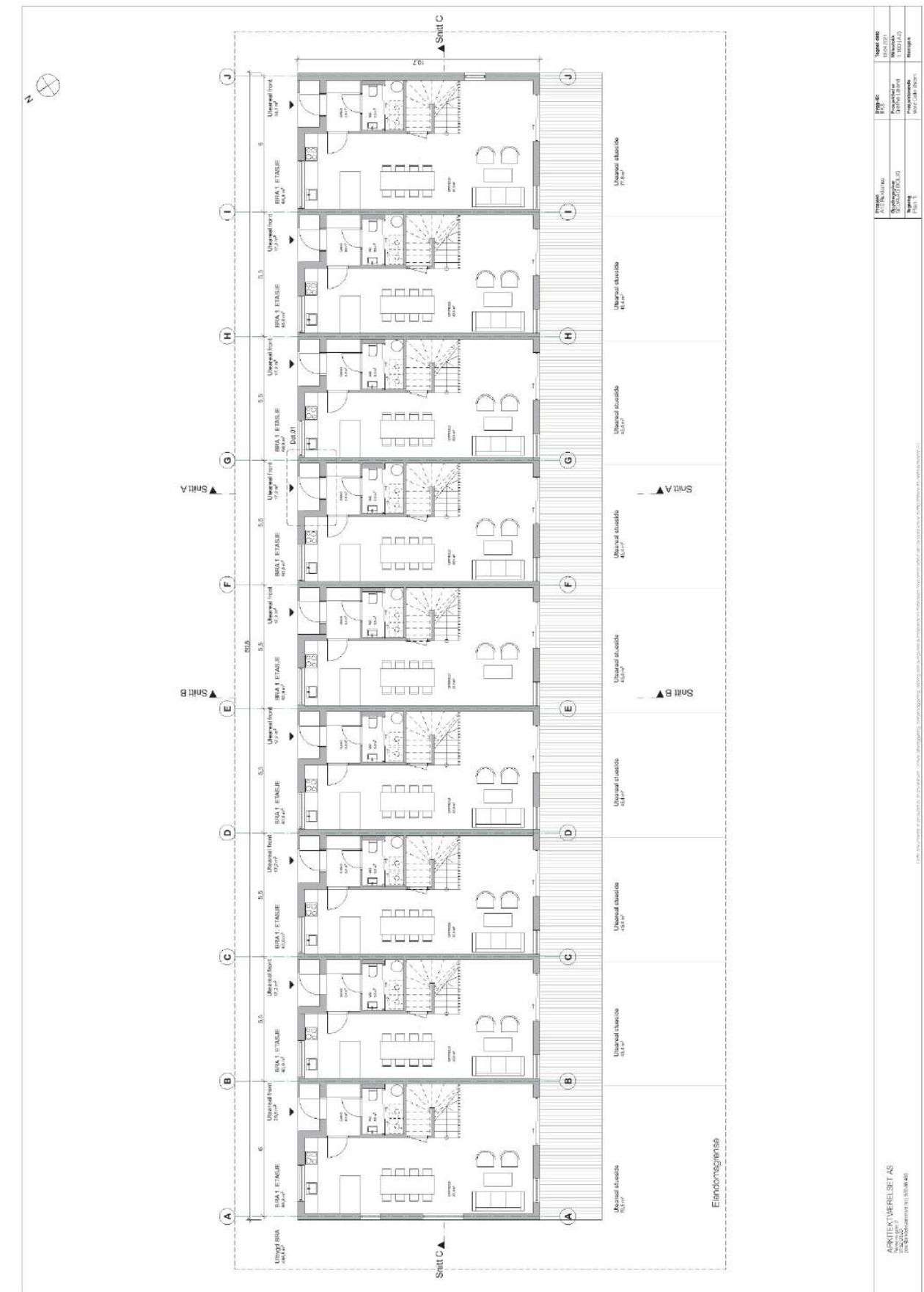
PROAKTIV.NO

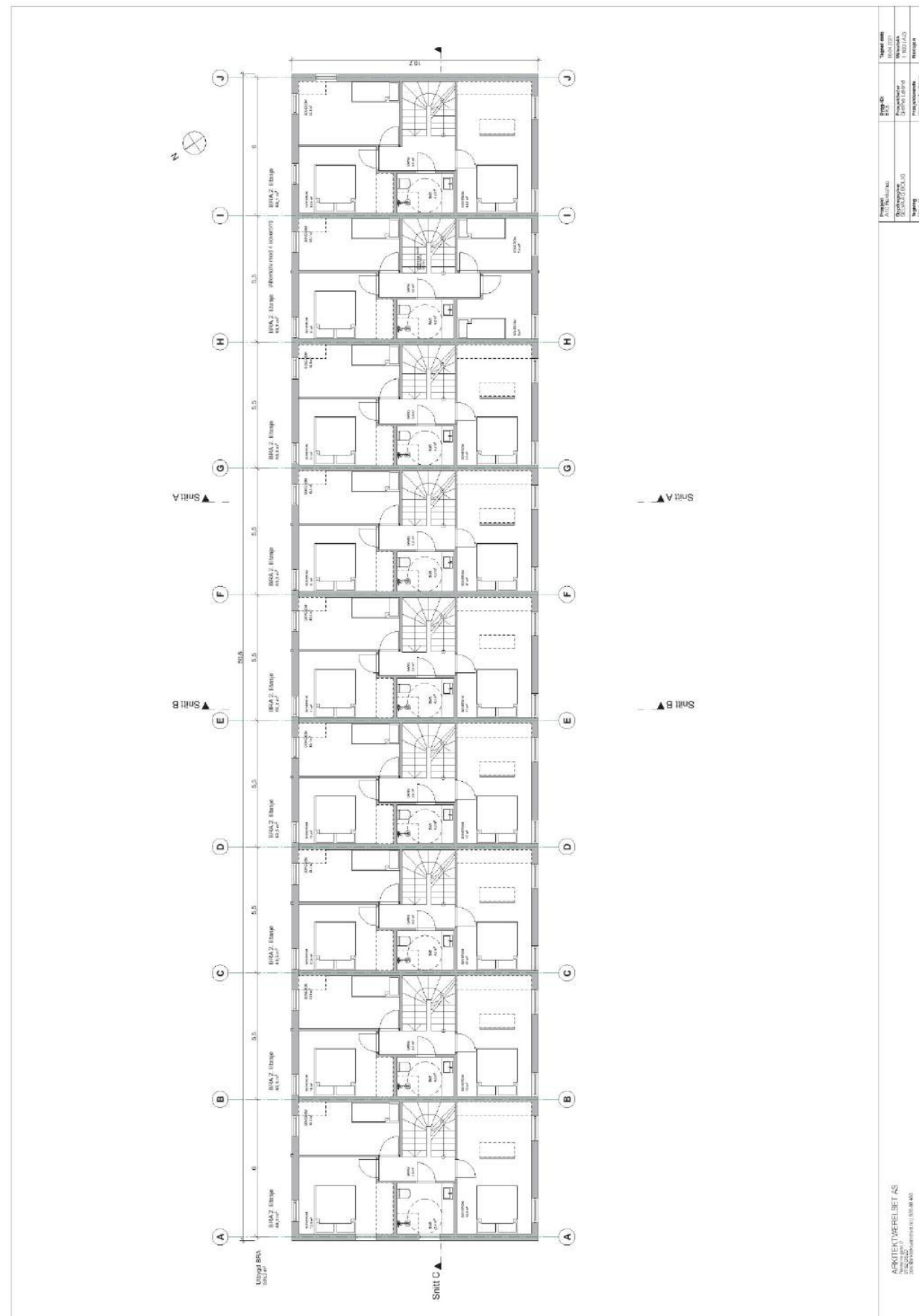
93

Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Gateløp (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Byggetiltak
	Bolig		Bygning under bakken		Annen næring
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikelnummer
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Anleggseiendom
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		

28.09.2026 13:40:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.





Resultatregnskap					
Ringve Pluss Parkeringskjeller					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note					
Diverse driftsinntekter		1 874	0	0	0
Leieinntekter	2	486 330	110 019	514 920	719 890
Energi		0	0	0	400 000
Fjernvarme	3	914 119	0	1 384 036	686 000
Sum inntekter		1 402 023	110 019	1 898 956	1 805 890
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	68 460	0	57 050	57 050
Forretningsførerhonorar		25 752	22 917	61 000	27 000
Andre honorarer og kontingenter	5	47 779	19 736	40 000	0
Kommunale avgifter og renovasjon	3	234 593	0	553 536	400 000
Administrasjons- og møteutgifter		1 944	555	1 000	1 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	6	68 121	20 689	59 750	110 440
Vakthold/ alarm/ internkontroll	6	11 895	0	15 000	18 200
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	7	97 236	0	45 750	111 000
Vedlikehold/ drift	8	71 991	0	50 000	50 000
Energikostnader	9	96 560	15 780	50 000	107 000
Fjernvarme	3	679 526	0	830 500	686 000
Forsikring	10	117 535	17 813	84 200	84 200
Avsetning framtidig vedlikehold	11, 12	36 723	0	36 470	100 000
Gebyr og bankomkostninger		3 018	2 027	2 200	4 000
Oppstartskostnader		0	14 999	0	0
Sum driftskostnader		1 561 132	114 515	1 886 456	1 755 890
Driftsresultat		-159 109	-4 497	12 500	50 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		11 682	550	0	0
Annen finansinntekt		3 094	0	0	0
Finansresultat		14 776	550	0	0
Resultat		-144 333	-3 947	12 500	50 000
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	13, 14	-144 333	-3 947	12 500	50 000
Sum overføringer		-144 333	-3 947	12 500	50 000

Balanse pr 31. desember			
Ringve Pluss Parkeringskjeller			
Alle beløp i NOK			
	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		19 361	193 077
Andre fordringer		135 388	26 146
Sum fordringer		154 749	219 223
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11, 12	427 503	4 805
Sum omløpsmidler	15	582 252	224 028
Sum eiendeler		582 252	224 028
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13, 14	-148 280	-3 947
Sum opptjent egenkapital		-148 280	-3 947
Sum egenkapital		-148 280	-3 947
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	11, 12	36 723	0
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		36 723	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		127 864	128 395
Annen kortsiktig gjeld	3	565 945	99 580
Sum kortsiktig gjeld	15	693 809	227 975
Sum gjeld		730 532	227 975
Sum egenkapital og gjeld		582 252	224 028
TRONDHEIM,			
Styret for Ringve Pluss Parkeringskjeller			
Per Morten Følstad	Svein Terje Høyer	Knut Hjelt	
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	
Lisa Bakøy Sunde	Lisa Bakøy Sunde	Mathias Hanson Gerace	
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	

Resultatregnskap					
Sameiet Ringve Pluss Uteareal					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note					
Diverse driftsinntekter	2	80 415	0	0	0
Felleskostnader		462 480	122 892	462 935	462 435
Sum inntekter		542 895	122 892	462 935	462 435
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	0	0	11 410	34 230
Forretningsførerhonorar		25 000	2 083	26 000	30 500
Andre honorarer og kontingenter		0	2 499	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		2 243	441	4 000	0
Administrasjons- og møteutgifter		612	336	0	1 500
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	4	216 290	34 611	244 625	223 250
Vedlikehold/ drift	2, 5	172 415	0	0	40 000
Snørydding, strøing		145 326	0	168 500	118 750
Forsikring		0	0	8 000	2 000
Gebyr og bankomkostninger		2 925	1 375	0	3 000
Oppstartskostnader		0	20 500	0	0
Sum driftskostnader		564 810	61 845	462 535	453 230
Driftsresultat		-21 915	61 047	400	9 205
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		3 507	49	0	0
Finansresultat		3 507	49	0	0
Resultat		-18 408	61 096	400	9 205
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	6	-18 408	61 096	400	9 205
Sum overføringer		-18 408	61 096	400	9 205

Balanse pr 31. desember			
Sameiet Ringve Pluss Uteareal			
Alle beløp i NOK			
	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	74 185
Andre fordringer		6 735	69 783
Sum fordringer		6 735	143 968
Bankinnskudd, kontanter og lignende		173 332	24 422
Sum omløpsmidler	7	180 067	168 390
Sum eiendeler		180 067	168 390
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	42 688	61 096
Sum opptjent egenkapital		42 688	61 096
Sum egenkapital		42 688	61 096
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 697	106 211
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 267	0
Annen kortsiktig gjeld		127 415	2 083
Sum kortsiktig gjeld	7	137 379	107 294
Sum gjeld		137 379	107 294
Sum egenkapital og gjeld		180 067	168 390

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Ringve Pluss Uteareal

Morten Hartweg
Styreleder

Christer Brandvik
Styremedlem

Kristina Uldahl
Styremedlem

Erlend Noah Blomsø Nilsen
Styremedlem

Vedtekter for Ringve Pluss Parkeringskjeller	
Vedtatt: 26.11.2025 Sist revidert: 28.05.2026	
§ 1 Navn Sameiets navn er Ringve Pluss Parkeringskjeller.	
§ 2 Formål og virkemidler Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets eiendom med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser og boder. Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ringve Pluss i saker av felles interesse.	
§ 3 Sameiet, sameiets eiendom Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandel en er tinglyst som tingsrettslig realandel mot respektive seksjon i de eiendommer som har rettigheter i Ringve Pluss Parkeringskjeller. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder p-kjeller, fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner mv. Eierandelen er fordelt etter antall parkeringsplasser og boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Eierandel er til enhver tid totalt antall boder + parkeringsplasser En bod tilsvarer en eierandel på 1 av totalt antall eiendeler og en parkeringsplass tilsvarer 2 av totalt antall eiendeler. Totalt antall eiendeler utvides trinnvis iht. utvidelse av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Totalt antall eiendeler ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøte, og følger vedlagt disse vedtekter. Sameiets eiendom består av Gnr. 412, Bnr. 470 i Trondheim kommune. Området er definert iht. vedlagte kart – se vedlegg 1. Eiendommen er registrert som anleggsseiendom. <u>Sameiere i Ringve Pluss Parkeringskjeller er seksjonseiere i følgende boligselskaper:</u> Sameiet Ringve Pluss Autronica: Gnr. 412 Bnr. 448 Sameiet Ringve Pluss Hus A: Gnr. 412 Bnr. 450 Sameiet Ringve Pluss Hus B: Gnr. 412 Bnr. 451 Sameiet Ringve Pluss Hus C: Gnr. 412 Bnr. 449 Rekkehus: Gnr. 412 Bnr. 452 – 460 Haakon VII’s gate Utvikling AS, org.nr 932 559 922 Ringve Utbygging AS, org.nr 933725367 Utbygger har rett til å foreta fortløpende vurdering om endelig organisering av parkeringskjelleren. Dette innebærer at utbygger har rett til å utvide parkeringseiendommen til også å gjelde større areal og flere sameier tilknyttet. Se for øvrig § 13.	

Inntil alle boligsameiene er ferdigstilt innehar utbygger, Haakon VIII’s gt 4 AS, grunnbokshjemmelen til sameiets område. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt enten ved at den tas i bruk eller ved at den registreres i enhetsregisteret. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.
§ 4.1 Sameiernes bruk av eiendommen Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6. I den grad noen av delene er forbeholdt Plusskonseptet, kan det bare benyttes av de som er tilknyttet Plusskonseptet gjennom Serviceavtalen. For øvrig gjelder lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike parkeringsplassene. Inntil alle byggetrinn er flyttet inn vil utbygger ha oversikt og fordele parkeringsplassene i henhold til avtale med sameier. Seksjonseiere i følgende sameier er eiere av ideell andel i parkeringskjeller: • Sameiet Ringve Pluss Autronica: Gnr. 412 Bnr. 448 • Sameiet Ringve Pluss Hus A: Gnr. 412 Bnr. 450 • Sameiet Ringve Pluss Hus B: Gnr. 412 Bnr. 451 • Sameiet Ringve Pluss Hus C: Gnr. 412 Bnr. 449 • Rekkehus: Gnr. 412 Bnr. 452 – 460 • Haakon VII’s gate Utvikling AS, org.nr 932 559 922 • Ringve Utbygging AS, org.nr 933725367 Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. § 4.2 Bruk av parkeringsplasser og brannsikkerhet Parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller skal utelukkende benyttes til parkering av registrerte motorvogner. Det er ikke tillatt å lagre, oppbevare eller hensette gjenstander på parkeringsplassene eller i felles kjøre- og gangarealer, herunder, men ikke begrenset til: • Bildekk • Møbler • Papp, plast, tekstiler eller annet brennbart materiale • Sports- og fritidsutstyr • Barnevogner • Løse batterier eller energibærere Bruk av parkeringsplass som bod, verksted eller til annen lagring er ikke tillatt.

Lading og oppbevaring av el-sykler, el-sparkesykler eller løse batterier er ikke tillatt på parkeringsplass, med mindre dette skjer på særskilt tilrettelagt område godkjent av styret.

Styret kan gi skriftlig dispensasjon for begrenset oppbevaring av ikke-brennbare gjenstander, forutsatt at dette:

- Ikke er i strid med gjeldende brannkonsept
- Ikke hindrer ferdsel, rømningsveier eller tekniske installasjoner
- Ikke medfører økt brann- eller sikkerhetsrisiko

Ved brudd på bestemmelsen kan styret pålegge fjerning innen fastsatt frist. Ved akutt brann- eller sikkerhetsfare kan styret iverksette umiddelbare tiltak for eiers regning.

Parkering av motorsykler og andre motoriserte kjøretøy

Motorsykler, mopeder og andre motoriserte kjøretøy skal kun parkeres på anviste parkeringsplasser. Parkering i sykkelparkering, gangarealer, rømningsveier eller øvrige ikke-anviste arealer er ikke tillatt. Styret kan pålegge fjerning av kjøretøy som er plassert i strid med bestemmelsen.

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel

Eierandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg. Sameierne kan ikke pantsette, selge eller på annet vis disponere sin eierandel uavhengig av eierseksjonen/boligen realandelen er knyttet til.

Bestemmelsen om salg i første ledd gjelder ikke andeler eid av Plusskonseptet eller utbygger (uten realtilknytning). Bestemmelsen i første ledd gjelder heller ikke ved salg av parkeringsplassen til en annen sameier i Ringve Pluss Parkeringskjeller. Salg skal godkjennes av styret og styret kontrollerer at ny realtilknytning opprettes på riktig bolig.

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og eventuelt bod. Parkeringsplasser og boder tildeles av utbygger ved overtakelse av boligen. Styret oppbevarer en oversikt over hvilke parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte eier. Denne oppdateres i vedlegg til vedtektene når det er nødvendig, uten vedtak i årsmøte.

Det vil være mulig å kjøpe abonnement for elbil-lading på samtlige parkeringsplasser. Det er tilrettelagt for slikt abonnement fra en bestemt tilbyder.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre sameiere i Ringve Pluss Parkeringskjeller. Dette regnes ikke som næringsvirksomhet jfr §4. Utleie/utlån for mer enn en måned av gangen skal på forhånd varsles skriftlig til sameiets styre. Dersom en leietakers/låner gjentatte ganger misligholder sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Noen vil få tildelt en slik plass som standard, men må akseptere at styret pålegger bytte dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon for sitt behov. Dersom det kommer kostnader til byttet, f.eks

ved merking av plassen eller flytting av elbil-lading, skal den med behov for tilpasset plass betale denne kostnaden.

Styret i Ringve Pluss Parkeringskjeller behandler henvendelser som gjelder krav om bytte fra sameierne. Styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 6 Betaling av kostnader

Sameiets kostnader skal dekkes av sameierne. Den enkelte sameier skal betale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av kostnadene. Styret vedtar årsbudsjett og fastsetter forskuddsbeløpet på grunnlag av dette. Sameiet har eget driftsregnskap.

Boligsameiene faktureres samlet halvårlig eller kvartalsvis etter antall kostnadsandeler for boder og parkeringsplasser. Disse innkrever forskuddsbeløp via egne felleskostnader. Rekkehusenes eiere faktureres direkte med samme frekvens.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Ved endring av eier som faktureres direkte, betales eierskiftegebyr direkte til forretningsfører etter dennes gjeldende satser.

Fordeling av kostnader

Kostnadene fordeles som følger:

- a) **Kostnader som gjelder parkeringsanlegget**
Kostnader som kun gjelder drift eller vedlikehold av parkeringsanlegget – blant annet garasjeport, adgangssystem, ventilasjon, snøsmeltanlegg, rengjøring m.m. – fordeles mellom de som disponerer parkeringsplasser.
- b) **Kostnader som gjelder bodarealet**
Kostnader som kun gjelder bodareal – blant annet avregning av fjernvarme, vann og avløp m.m. – fordeles mellom de sameiere som disponerer boder.
- c) **Felles kostnader for hele eiendommen**
Kostnader som gjelder hele eiendommen og som ikke kan knyttes særskilt til parkeringsanlegget eller bodarealene fordeles etter eierbrøk.

Felles kostnader for hele eiendommen omfatter blant annet:

- Forsikring
- Strøm og oppvarming av fellesareal
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Drifts- og serviceavtaler
- Revisjon og forretningsførsel
- Belysning
- Vaktmester og øvrige driftsposter
- Brannalarmanlegg, ventilasjon og tekniske installasjoner

Listen er ikke uttømmende.

Fellesutgifter omfatter alle kostnader som er nødvendige for drift, vedlikehold og administrasjon av sameiets eiendom.

Endringer antall plasser/boder og nye avtaler

Styret oppdaterer kostnadsfordelingen dersom:

- nye avtaler inngås som medfører kostnader som kun gjelder enten parkeringsanlegget eller bodarealene

Slik oppdatering kan gjøres av styret uten krav om vedtak på sameiermøte.

Oppstartsbestemmelse

Utbygger eier eierandeler til usolgte parkeringsplasser, og svarer for deres kostnader.

§ 7 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes når boligsameiene i Ringve Pluss har avholdt sine ordinære årsmøter, og senest innen utgangen av august. Fortrinnsvis holdes sameiermøte på samme dag som Ringve Pluss Uteareal.

Forut for det ordinære sameiermøtet skal styret varsle om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og sendes ut minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- årsregnskap for foregående kalenderår
- fastsettelse av styrehonorar
- informasjon om styrebehandlet budsjett og kontingent
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Styret i det enkelte boligsameiet representerer sine seksjonseiere. Rekkehusene utpeker en representant som representerer eierne. Utbygger representerer de eierandeler som disponeres av utbygger. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de frammøtte representerer.

Representantene har samme antall stemmeandeler som det som følger av vedlegg 2

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være eier i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved valg med flere enn to kandidater til et verv, anses den som får flest stemmer som valgt.

Følgende unntak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte.

Innkallingen sendes ut minst åtte dager før møtet, med mindre spesielle situasjoner tilsier det. Da gjelder en frist på minimum tre dager.

§ 9 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av like mange medlemmer som det til enhver tid er boligsameier tilknyttet eiendommen, med tillegg av ett medlem som representerer rekkehusene. Ordningen skal også omfatte senere byggetrinn så snart disse er sluttført og overtatt. Sameiermøtet velger ett styremedlem, med personlig vara, fra hvert av boligsameiene, samt ett styremedlem med personlig vara som representerer rekkehusene. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis være ledere eller styremedlemmer i de respektive boligsameiene.

Styre- og varamedlemmene velges for 2 år, med mindre kortere virketid er nødvendig for å sikre kontinuitet i styret. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

Et styremedlem som fratrer sitt verv i et boligsameie, skal fortrinnsvis også fratre sitt verv i dette sameiet. Personlig vara fungerer da fram til neste valg.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte eiendommen, herunder inngå nødvendige drifts- og forretningsførselsavtaler og foreta evt. ansettelser. Gi instruks for disse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Inhabilitet og taushetsplikt

Ingen kan delta i styrebehandling eller avstemming på sameiermøtet om avgjørelse av noe spørsmål der de selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

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

§ 11 Oppløsning

Sameiet kan kun oppløses dersom eiendommen skal innlemmes i et felles sameie for alle eiendommene som eier ideell andel.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§13 Overgangsbestemmelser

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkerings eiendom.

Inntil utbyggingsprosjektet Ringve Pluss er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli noen rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Utbygger forbeholder seg retten til å vedta om parkeringskjelleren skal kunne utvides og dermed omfatte flere sameier eller ikke.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Inntil det er usolgte enheter eller deler av eiendommen ikke er ferdigstilt har utbygger eller den utbygger utpeker, rett til å sitte i styret, fortrinnsvis som styreleder.

Vedlegg 1: Kart



Vedlegg 2: Oversikt over andeler per 18.11.2025

Hus	Antall boder	Antall P-plasser	Eierandel
Autronica	0	31	62/354
Hus A	44	9	62/354
Hus B	47	17	81/354
Hus C	32	13	58/354
Rekkehus	9	9	27/354
Utbygger	0	17	34/354
Solon/OBOS	0	15	30/354
Totalt	132	111	354/354

Vedtekter

for

Ringve Pluss Uteareal

Vedtatt: stiftelsesmøte 19.09.2024

§ 1 Navn

Sameiets navn er Ringve Pluss Uteareal.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å ivareta sameiernes felles interesser samt drift og vedlikehold av sameiets eiendom med installasjoner, innretninger, internveier og friarealer.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i Ringve Pluss i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandel er tinglyst som tingsrettslig realandel mot respektive seksjon i de eiendommer som har rettigheter i Ringve Pluss Uteareal. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

Sameiets eiendom består av gnr. 412, bnr. 447 i Trondheim kommune. Området er definert iht. vedlagte kart - se vedlegg 1.

Sameiere i Ringve Pluss Uteareal felles for seksjonseiere i følgende boligselskaper/rekkehus:
Autronica: Gnr 412 bnr 448
Hus A: Gnr 412 bnr 450,
Hus B: Gnr 412 bnr 451,
Hus C: Gnr 412 bnr 449,
Rekkehus: Gnr 412 bnr 452 - 460

Utbygger har rett til å foreta fortløpende vurdering om endelig organisering av utomhusareal. Dette innebærer at utbygger har rett til å utvide utomhusarealet til også å gjelde større areal og flere sameier tilknyttet Ringve Pluss. Se for øvrig § 12.
Inntil alle boligsameiene er ferdigstilt innehar utbygger, Haakon VII's gt Utvikling AS, grunnbokshjemmel til sameiets område. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendom for overtatt enten ved at den tas i bruk eller ved at den registreres i enhetsregisteret. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

§ 4 Sameiernes bruk av eiendommen

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å benytte området til det som det er beregnet til og vanligvis benyttes til.

Den enkeltes bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andres bruk.

§ 5 Betaling av kostnader

Sameiets kostnader skal dekkes av sameierne. Den enkelte sameier skal betale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av kostnadene. Styret vedtar årsbudsjett og fastsetter forskuddsbeløpet på grunnlag av dette. Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnadene skal fordeles med lik andel pr. sameier (matrikkel/seksjon). Boligsameiene faktureres samlet halvårlig eller kvartalsvis for sine antall seksjoner. Disse innkrever forskuddsbeløpene i forbindelse med sine felleskostnader. Rekkehusenes eiere faktureres direkte med samme frekvens som boligsameiene.

Som sameiets kostnader anses alle kostnader som tilhører eiendommen, blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Belysning og evt. annen strøm
- Kostnader til forretningsførsel

Ved endring av eier som faktureres direkte, betales eierskiftegebyr direkte til forretningsfører etter dennes gjeldende satser.

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes når boligsameiene i Ringve Pluss har avholdt sine ordinære årsmøter, og senest innen utgangen av august. Fortrinnsvis holdes sameiermøte på samme dag som Ringve Pluss Parkeringskjeller.

Forut for det ordinære sameiermøtet skal styret varsle om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og sendes ut minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- årsregnskap for foregående kalenderår
- fastsettelse av styrehonorar
- informasjon om styrebehandlet budsjett og kontingent
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Styret i det enkelte boligsameiet representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Rekkehusene utpeker en representant som representerer eierne. Utbygger representerer de eierandeler som disponeres av utbygger. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de frammøtte representerer.

Representantene har samme antall stemmer som sameieandeler.

Andelene er fordelt som følger:

- Autronica: 32 andeler
- Hus A: 44 andeler
- Hus B: 47 andeler
- Hus C: 32 andeler
- Rekkehusene: 9 andeler

I utbyggingsfasen utgjøres det totale antall stemmer av de til enhver tid solgte boliger.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være eier i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved valg med flere enn to kandidater til et verv, anses den som får flest stemmer som valgt.

Følgende unntak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte.

Innkallingen sendes ut minst åtte dager før møtet, med mindre spesielle situasjoner tilsier det. Da gjelder en frist på minimum tre dager.

§ 8 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av like mange medlemmer som det til enhver tid er boligsameier tilknyttet eiendommen, med tillegg av ett medlem som representerer rekkehusene. Ordningen skal også omfatte senere byggetrinn så snart disse er slutført og overtatt. Sameiermøtet velger ett styremedlem, med personlig vara, fra hvert av boligsameiene, samt ett styremedlem med personlig vara som representerer rekkehusene. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis være ledere eller styremedlemmer i de respektive boligsameiene.

Styre- og varamedlemmene velges for 2 år, med mindre kortere virketid er nødvendig for å sikre kontinuitet i styret. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

Et styremedlem som fratrer sitt verv i et boligsameie, skal fortrinnsvis også fratre sitt verv i dette sameiet. Personlig vara fungerer da fram til neste valg.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte eiendommen, herunder inngå nødvendige drifts- og forretningsførselsavtaler og foreta evt. ansettelser. Gi instruks for disse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representerer Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 9 Inhabilitet og taushetsplikt

Ingen kan delta i styrebehandling eller avstemming på sameiermøtet om avgjørelse av noe spørsmål der de selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

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

§ 10 Oppløsning

Sameiet kan kun oppløses dersom eiendommen skal innlemmes i et felles sameie for alle eiendommene som eier ideell andel.

§ 11 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartsfasen

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Utbygger sitter med grunnbokshjemmelen til eiendommen, inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets område ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de sameieandeler som består av de ferdigstilte boligene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boliger er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

§ 12 kan slettes når utbygger bekrefter dette, uten ytterligere avstemming om vedtektsendring i sameiet.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

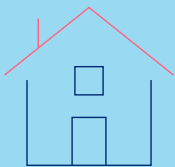
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Julianus Holms veg 15G, 7041 TRONDHEIM. Gnr. 412, bnr. 458, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260219
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

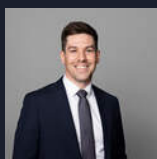
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Christer A. Pedersen

Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, nardo@proaktiv.no