PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HORGSLETTA 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Horgsletta 39
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2018
BRA:	59 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	18.3.2026 (Gyldig til 18.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	0	0	0

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
Horgsletta 39
7055 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40742

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2026

Rapportdato
18.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Weronica Berdahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende**

Telefon: **47294356**
Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Horgsletta 39, 7055 Ranheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	24	Bruksnr:	432	Festenr:	
Seksjonsnr:	90	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2018**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater og malt murpuss. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Entre, soverom, bod, bad, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**11**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod i naboblokk påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags glass. Slett ytterdør vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom.	

5.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

5.8 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

Anlegget fremstår uten vesentlige avvik og selger kan fremlegge samsvarserklæring.

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.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

5.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann.
Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.

5.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

5.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

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 fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin som i henhold til forskrift unntas hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

enova

Energiattest



Adresse **Horgsletta 39, 7055 RANHEIM**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271467**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300469209**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **432**
Seksjonsnummer **90**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **86,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **90,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 197 kWh**



Horgsletta 39, 7055 RANHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Horgsletta 39, 7055 RANHEIM

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260064

Selger 1 navn
Hege Berdahl

Gateadresse
Horgsletta 39

Poststed	Postnr
RANHEIM	7055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260064

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er jobbes med å etablere et lokalt senter og knutepunkt på Ranheim, på arealet over gata fra sameiet. Informasjon og detaljregulering finnes på Trondheim Kommune sine nettsider ved å søke på "Peder Myhres veg 2"

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260064

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260064

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

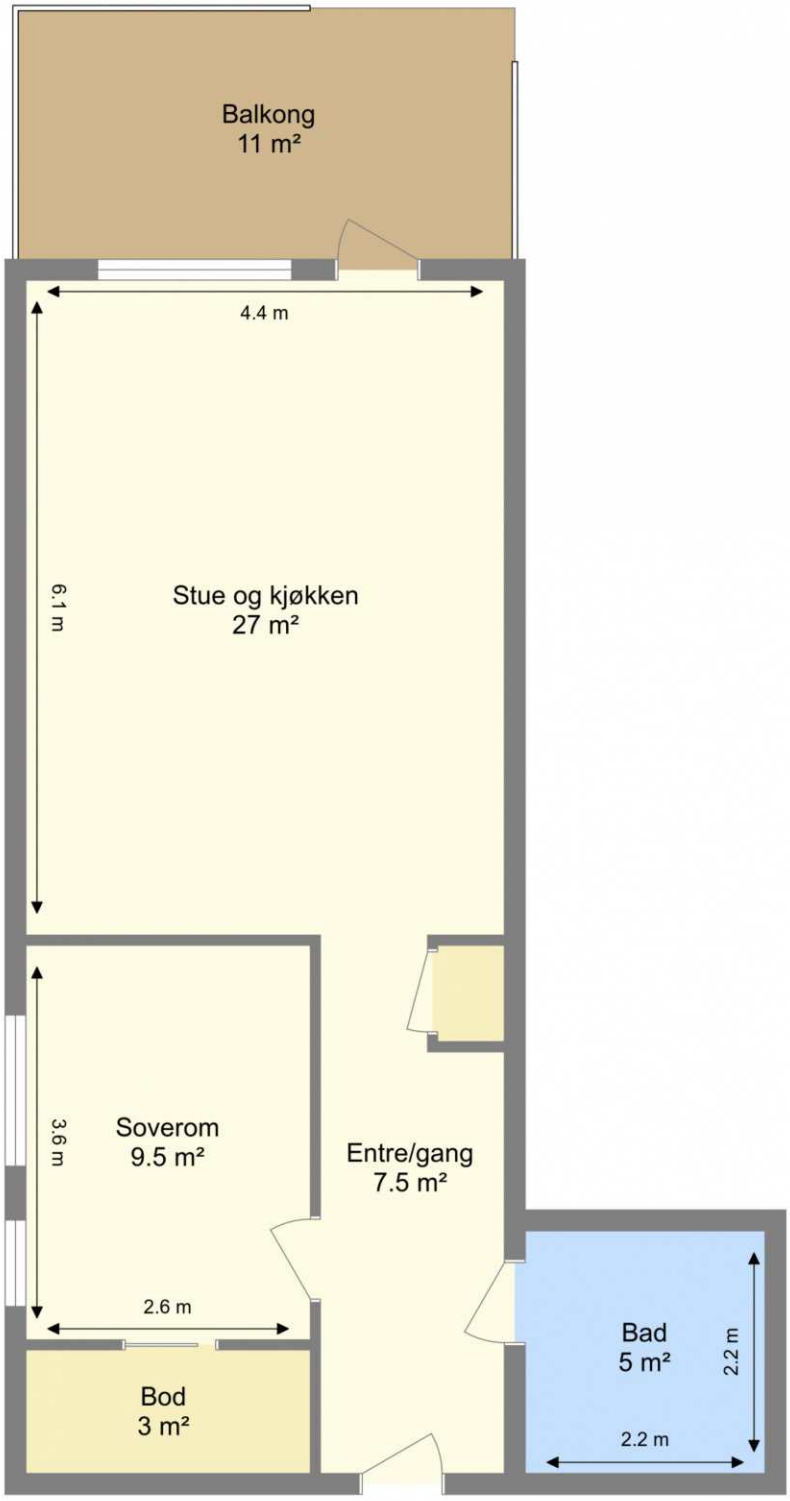
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Berdahl	1e3b9b8993f020a028d0726c56a5a0c6498b2396	10.03.2026 11:45:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260064

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

Horgsletta 39

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.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET RANHEIM AMFI

org. nr. 920 629 180

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinærtårsmøte 05.06.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 01.03.18. Sist endret i årsmøte 14.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ranheim Amfi. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.11.17.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 24, bnr. 432 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonert tilleggsdel er balkong. Til hver seksjon er knyttet midlertidig enerett til bruk av en bod.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har 95 p-plasser i parkeringskjeller, og 12 utvendige p-plasser. Bestemmelser om parkering og parkeringskjeller er regulert i § 4.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Boder

(1) Alle seksjoner har midlertidig enerett til bruk av 1 bod hver i sameiets fellesarealer. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg X.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Boder tildeles av utbygger pr overtakelse. Bytte eller endring av boder kan ikke foretas uten samtykke fra involverte rettighetshavere.

4-2 Parkeringsplasser

(1) Sameiet har 95 parkeringsplasser i parkeringskjeller, i tillegg har sameiet 12 utvendige parkeringsplasser. Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal.

(2) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i sameiets garasjeanlegg. Eneretten følger av kontrakt ved kjøp av seksjon med parkeringsplass, samt er regulert i disse vedtekter.

(3) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(4) Snr 31, 34, 35, 58, 91, x, x, x og x har midlertidig enerett til utvendige biloppstillingsplass.

(5) 5 utvendige biloppstillingsplasser er gjesteparkering. Styret gis fullmakt til å drifte gjesteparkeringsplassene, herunder om det skal engasjeres parkeringsvakter, gebyrer o.l.

(6) Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere.

Utbygger har rett til å besitte alle usolgte p-plasser inntil alle p-plasser er solgt.

(7) Parkeringsplassen kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie, bytte og salg skal meldes til styret/forretningsfører.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr p-plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser, jamfør punkt 8 i særskilte husordensregler for parkeringskjeller/fellesareal. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5-3 Innglassing av balkonger, søknad og vedlikeholdsplikt mm.
(1) Søknad til styret og kommunen
Seksjonseier som ønsker å utføre arbeid med innglassing av balkong må søke og få godkjenning av styret og kommunen før arbeid kan påbegynnes. Styret i sameiet har fullmakt fra årsmøtet den 14.03.2024 til å godkjenne søknader om innglassing.

Søknaden til styret skal minimum inneholde:

- Fult navn på seksjonseier som søker
- Seksjonsnummer på leilighet som søknaden omfatter
- Beskrivelse av tiltaket
- Hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen
- Hvilken leverandør som benyttes til å gjennomføre tiltaket, samt tilbud fra leverandør vedlagt

Når styret har godkjent søknad om innglassing, må seksjonseier søke og få godkjennelse fra kommunen. Seksjonseier er ansvarlig for å engasjere et firma som kan stå som ansvarlig søker til kommunen. I søknaden til kommunen oppgis seksjonseier som tiltakshaver, ikke sameiet.

(2) Vedlikeholds- og utskiftningsplikt
Seksjonseier skal vedlikeholde innglassingen slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av innglassingen.

(3) Fordeling av kostnader
Seksjonseier som er oppnevnt som tiltakshaver er ansvarlig for å betale gebyr til kommunen for saksbehandling. Seksjonseier er også ansvarlig for å betale alle kostnader til leverandør for utførelse, etterfølgende skader, herunder følgeskader utover egen balkong/boenhet.

(4) Retting
Innglassing i strid med vedtatte retningslinjer gir sameiet rett til å kreve retting, og eventuelt tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. For eksempel fordeles kostnader forbundet med kollektivt bredbånd/TV og velforeningskontingent med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Velforening
Sameiet har tinglyst vederlagsfri bruksrett til utomhusareal tilhørende Velforeningen Nedre Humlehaugen, gnr 24 bnr 407. Denne bruksretten er i tråd med reguleringsplan for området.

Utbygger forbeholder seg retten til å fremforhandle vilkårene for at Sameiet skal bli medlem i Velforeningen Nedre Humlehaugen, eller eventuelt vilkårene for inngåelse av en avtale mellom Sameiet og Velforeningen. Det gjøres oppmerksom på at utfallet av forhandlingen kan innebære at Sameiet ikke blir en del av velforeningen. Endelig organisering kan vedtektsfestes ved behov.

Hvis endelig organisering innebærer medlemskap i velforeningen, så kan ikke medlemskapet sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i velforeningen. Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø. Foreningen skal sikre hensiktsmessig drift, vedlikehold og utvikling av felles fellesarealer.

Husordensregler for Ranheim Amfi

Husordensregler er et supplement til vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Ranheim Amfi.
Sist endret på årsmøte: 26.04.21

1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et helhetlig visuelt uttrykk på eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere
Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Seksjonseier/beboer plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for eventuelle leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen, øvrige fellesområder eller svalganger, da dette blant annet kan medføre at røyk siver inn i friskluftinntak til leilighetene. Det er tillat med røyking på balkonger, dersom dette ikke er til sjenanse for andre.

3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende må ikke lagres i gangområder, trapper eller avsatser slik at de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Barnevogner plasseres i egen leilighet og sykler settes i egne stativ.

Farlig materiale, samt giftig, eksplosiv og/eller brennbar væske skal ikke oppbevares i bodene. Det samme gjelder mat og/eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l.

Fellesareal tilhører sameiet og det er ikke tillatt å ta hull på veggen eller gjøre andre endringer på bygningsmassen, sette personlig preg på eller benytte fellesområdet til permanent lagring av personlige eiendeler utover egen dørmatte. Eksempler er skohyller, skap og veggpryd. Fellesareal skal være lett tilgjengelig for daglig drift, vedlikehold og vask. Arealet kan ikke benyttes til oppbevaring av brennbart materiale. På vaskedag tas alt personlig inn i egen bolig.

P-kjeller er kun for parkering av kjøretøy. Lagring av dekk o.l. gjøres i privat bod. Bilvask må ikke utføres i garasjen. Se egne regler for parkeringskjeller nedenfor.

4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i felles avfallsanlegg. Avfall som ikke kan kastes i felles anlegg skal fjernes for egen regning.

Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Merk at større pappemballasje som f.eks. pizzaesker kan sette seg fast sjakten. Dette må ikke brettes, men rives/skjæres i passende størrelse.

For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig seksjonseier. Avfall mål ikke settes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller utenfor avfallsanlegg. Hvis avfallsanlegget er fullt eller ute av funksjon, oppbevares søppel i egen leilighet. Matavfall og uvedkommende gjenstander må ikke kastes i toalett eller utslagsvask.

5. Postkasseskilt
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas på postkassene. Kontakt styret hvis det skal være endringer på skilt.

6. Fasadeendringer og fastmonteringer
Utendørs solskjerming besørges av seksjonseier for egen regning. Dersom seksjonseier setter opp forhåndsgodkjent solskjerming, kan dette gjøres uten samtykke fra styret. Sameiet har godkjent utvalgte produkter for solavskjerming fra Kjell's Markiser. Godkjent fargekode er 5380/127E. Foliering av rekkverk er tillatt. Det skal benyttes heldekkende folie over hele glassplaten og den skal monteres på innsiden. Folie som skal benyttes er type 3M 5525-314, folie for innsyn.

Oppsett av levegg, rekkverk, seilduk og øvrige fasadeendringer avgjøres av styret etter skriftlig søknad.

All pynt/dekorering skal være på innsiden av eget rekkverk.

7. Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Ikke sperr heis eller andre elektronisk styrte dører med gjenstander, men bruk funksjon for å låse dørene i åpen stilling når det trengs. Sett døren i normalfunksjon når du er ferdig.

Alle beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Tilgang til seksjon ved vedlikehold
Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter seksjonseier å gi tilgang. Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsing eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de seksjonseiere dette måtte gjelde.

9. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autorisert personell. Det samme gjelder elektrikerarbeid foruten det seksjonseier etter gjeldende lovverk kan gjøre selv.

10. Grilling
Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt med grilling med kull på balkong/terrasse. Dette på grunn av brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling. Det oppfordres til å ta hensyn til naboer og ha en god dialog.

Grilling på fellesarealer skal kun forekomme på fast grillplass mellom blokkene.

11. Brannalarm, utrykning og hovednøkkel
Faktura for unødig utløsning av brannalarm og utrykning fra brannvesen, blir adressert til seksjonseier som er skyld i hendelsen.

Hovednøkkel til alle leiligheter finnes kun hos vaktselskap.

12. Dyrehold
Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for øvrige seksjonseiere. Beboere som har husdyr må påse at dyret ikke etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene for båndtvang.

13. Gjesteparkering
Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til lagring av hengere, campingvogn, avskiltede biler o.l. Ei heller skal firmabiler og/eller øvrige biler i samme husstand parkeres her. Gjesteparkering er kun ment for besøkende til beboere i Ranheim Amfi. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

14. Utleie
Det er lov å leie ut leilighetene. Seksjonseier skal varsle styret minimum 1 måned før utleieforholdets start. Varselet skal inneholde navn og kontaktinformasjon på leietager og varighet av leieforholdet. Seksjonseier plikter å sørge for at leietaker gjøres kjent med husordensreglene.

15. Innmelding av feil
Feil ved heiser og øvrig felles utstyr skal straks meldes til vaktmester, jf oppslag i/utenfor heis. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmknapp i heisen eller oppringing til vaktselskap. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

16. Erstatningsansvar
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler, skal snarest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

17. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Med hjemmel i eierseksjonsloven §§ 38 og 39 kan styret treffe forføyninger overfor seksjonseier.

Særskilte regler for parkeringskjeller/garasjeanlegg

1. Kjøring i garasjeanlegget
All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeport skal skje med forsiktighet. Kostnader ved skade på port skal dekkes av den som forvolder skaden.

Det er hver seksjonseiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Av hensyn til luftkvalitet i anlegget er det ikke tillatt med tomgangskjøring.

2. Parkering i garasjeanlegg
Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummerert. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av/pålessing. Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykkel på egen parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje-/drivstofflekkasje kan ikke plasseres i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold for eiers regning.

3. Oppbevaring i garasjeanlegget
Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler og MC. Garasjeanlegget ligger plassert i tilknytting til leilighetene og det er derfor ekstremt viktig å hindre at det oppstår brann som brer seg i garasjen. Det er derfor ikke anledning til å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av brennbart/farlig materiale, f.eks. drivstoff o.l. Det er heller ikke tillatt med bruk av åpen ild, levende lys eller røyking i garasjen.

4. Tilgang for gjester
Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Andre personer skal henvises til utendørs gjesteparkering. Beboere er ansvarlig for at egne gjester overholder de samme ordensregler som de som gjelder for seksjonseiere/beboere.

5. Bytte av parkeringsplass
Bytte av parkeringsplass skal meldes til styret.

6. Utleie av parkeringsplass
Utleie av egen parkeringsplass tillates kun til andre beboere i Ranheim Amfi, Slikt utleie skal meldes til styret.

7. Arbeid i garasjeanlegget
Utvendig vask av kjøretøy i parkeringskjeller er ikke tillatt. Mekanisk arbeid tillates heller ikke, foruten bytte av dekk.

8. Ladepunkter
Installasjon av ladepunkt for el-/hybridbil skal kun skje etter avtale med styret og på forskriftmessig måte. Det er ikke tillatt å benytte eksisterende elektriske kontakter i garasjen eller øvrige fellesområder til ladning av biler og andre elektriske kjøretøy. Bruk av el-uttak i forbindelse med støvsuging av bil er tillatt.

Ordinære el-uttak på fellesområder må ikke benyttes til å lade biler.

9. Generelle bruksregler
Seksjonseiere har ikke uten skriftlig tillatelse fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å foreta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller andre festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen. Endringer og/eller inngrep som ikke er godkjent, vil etter varsel fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle seksjonseiers regning og risiko dersom seksjonseieren ikke selv utbedrer forholdet.

Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Søppel og øvrig avfall skal ikke kastes i garasjen.

10. Drift og ansvar
Feil og mangler skal varsles til vaktmester så snart som mulig. Seksjonseiere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget, samt for skader påført av egne gjester. Seksjonseiere er økonomisk ansvarlig ved unødig utløsing av brannalarm, herunder utløsning som skyldes egne gjester.

Den daglige drift utføres av vaktmester som opptrer på sameiets og styrets vegne for å holde orden og se til at ordensregler følges. Vaktmester kan fjerne gjenstander som er feilaktig plassert i fellesarealer og rømningsveier. Dersom anmodning fra vaktmester ikke etterkommes innen rimelig tid, vil vaktmester fjerne gjenstand/er for eiers regning.

Innkjøringstag/brikke/nøkkel er verdiobjekt og må tas godt vare på. Kun låsselskapet vil kunne anvise utstedelse av ny tag/brikke, da på eiers regning.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET RANHEIM AMFI

Organisasjonsnummer: 920629180
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 18. mars kl. 18:00 til 21. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 18. mars 2025, Møtelokalet i Horgveien 23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Sandø og Liv Inger Brende er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 158 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 158 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem og ett varamedlem er på valg i år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Kristine Sarre Mathisen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Kristine Sarre Mathisen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Simon Aleksander Berger (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simon Aleksander Berger

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7565
SAMEIET RANHEIM AMFI

Velkommen til årsmøte i SAMEIET RANHEIM AMFI

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 9. mars kl. 20:00 og lukker 12. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7565

Det holdes også et frivillig møte 9. mars kl. 18:00 , Møtelokalet i Horgveien 23.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte
Årsmøtet blir gjennomført ved et beboermøte 9. mars kl 18:00 i møtelokalet i Horgveien 23. Her vil styret og Stig Vigdal fra Obos Eiendomsforvaltning stille. Han vil gjennomgå regnskap og budsjett, og svare på spørsmål omkring dette fra seksjonseierne. Etter møtet vil det åpnes for digital avstemming via Vibbo. Det kom ikke inn noen saker fra seksjonseierne, og kun de sakene som står i sakslisten vil bli stemt over. Det vil ikke være mulig å fremme saker til årsmøtet på beboermøtet. De som ønsker å benytte manuelle stemmesedler kan levere disse på beboermøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET RANHEIM AMFI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår vår rådgiver i Obos som møteleder.

Forslag til vedtak
Stig Tore Vigdal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Liv Inger Brende og Claes Hovde er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Teige

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olga Marken

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Claes Hovde
- Solbjørg Bandlien

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helge Boganes
- Tina Sandø

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2025 i Sameiet Ranheim Amfi

Innledning

Styret gjennomførte i 2025 totalt sju styremøter. Dette var sameiets sjuende hele driftsår, og styrets hovedfokus har vært god drift, tett kostnadskontroll og arbeidet med å holde felleskostnadene nede. Året har vært preget av flere krevende saker, særlig knyttet til reforhandling av avtaler og generelle prisøkninger på tjenester.

Bygninger og forsikringer

Sameiet består av fire bygg med til sammen 102 boenheter. Bygningsmassen er forsikret, og sameiet har i tillegg tegnet egen skadedyrforsikring for å redusere risiko og fremtidige kostnader.

HMS

Styret gjennomfører 2–4 HMS-runder årlig. I tillegg har vaktmester faste sjekkrunder hver uke eller måned, avhengig av oppgave. Sameiet benytter også OBOS sin digitale oppfølgingsportal for dokumentasjon, ansvarsstyring, garantioppfølging og vedlikehold.

Lekeplasser og lekeapparater blir kontrollert hvert femte år av autorisert kontrollør via Din Vaktmester – siste kontroll ble utført i juni 2025. Styret gjennomførte også en brannøvelse i april 2025.

Økonomi

Styret har ført en nøktern linje med mål om å bruke så lite penger som mulig. Regnskapet for 2025 viser et overskudd, som styrker sameiets sparekonto for fremtidig vedlikehold.

Sameiet har hatt generelle prisøkninger på alle tjenester, inkludert strøm, vaktmester, renhold, skadedyrkontroll, TV/internett, styrehonorar og forretningsfører. Styret har derfor brukt betydelig tid på reforhandling av avtaler. Dette har i flere tilfeller gitt lavere kostnader – i andre tilfeller har tjenestenivået blitt justert for å unngå unødige utgifter.

Et viktig bidrag til årets positive resultat er at styret valgte å forkaste flere pristilbud på beising av utvendig treverk, da prisene ble vurdert som for høye. Denne kostnaden kommer i 2026 og vil være en betydelig belastning på egenkapitalen. Vi forventer også større kostnader knyttet til vedlikehold av heiser.

Drift

Beboerne er flinke til å melde inn feil på dører, heiser og andre mangler. Dette gjør at vi kan rette opp problemer raskt – ofte innen 24 timer. Det har vært mange eierskifter i 2025, og nye beboere trenger ofte opplæring i hvordan sameiet fungerer. Vibbo er vår viktigste informasjonskanal, og styret oppfordrer alle nye beboere til å sette seg godt inn i vedtekter og tidligere informasjon på Vibbo og Facebook.

Plenene har holdt seg finere i 2025 som følge av aktiv dugnadsgjødsling, selv om en periode med tørke i sommer skapte utfordringer.

Styrets arbeid

Styret har hatt et aktivt år med flere større oppgaver, blant annet:

· installasjon og oppfølging av nye elbilladere

· kontroller av heiser og strømmålere

· utskifting av lysarmatur og justering av dører etter 7–8 års slitasje

· utskifting av varmeveksler, som forventes å redusere energikostnader
(arbeidet fikk Enova-støtte via Statkraft)

Mye av dette arbeidet foregikk på dagtid og har vært en betydelig ekstra belastning for styreleder og nestleder. Styret har samarbeidet godt, med stor enighet, lite friksjon og stort engasjement fra alle medlemmer.

Sameiet har også vært en pådriver i Velforeningen Humlehaugen Grønt og Vei, hvor det er gjennomført flere forbedringer i området mellom Horgsletta og Horgveien – blant annet gjenoppretting av skader, oppgraderte grøntområder, nye benker, gangvei og skileik. Det er også investert i mer julebelysning.

Utfordringer fremover

Den største utfordringen i 2026 er vedlikehold – spesielt beising av treverk på fasadene, som må gjennomføres. I tillegg forventes økte kostnader på vedlikehold av heiser, dører, fliser, belysning og garasjeport.

For å unngå manuell avlesning av vannmålere til Trondheim Kommune, vurderer styret å inngå avtale med Techem om digital avlesning. Dette vil gi automatikk, trygghet for beboere med nøyaktige målinger og mindre administrasjon.

Det har også vært meldt inn mangler knyttet til renhold av fellesarealene. Styret har tatt tak i dette og forventer bedring i 2026. Vi minner samtidig om at fellesgangene skal være umøblerte for at renholdet skal kunne utføres skikkelig. Unngå også lagring av private eiendeler i fellesarealer, særlig ved inn- og utflytting.

Sameiet har levert overskudd alle sju driftsårene, inkludert 2025. Dette blir trolig siste år med overskudd, ettersom 2026 vil innebære store vedlikeholdskostnader finansiert av oppspart egenkapital.

Avslutning

Hvis alle beboere bidrar til å holde fellesområdene rene og i orden – spesielt heisene – kan vi redusere vedlikeholdskostnader og holde felleskostnadene lavest mulig. Små tiltak som å rydde, vaske og vise omsorg for omgivelsene øker trivselen og bidrar til at Ranheim Amfi oppleves som et ryddig og godt sted å bo.

SAMEIET RANHEIM AMFI
ORG.NR. 920629180, KLIENTNR. 7565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 283 443	3 046 284	3 283 000	3 471 000
Andre inntekter	3	7 500	1 123	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 290 943**	**3 047 407**	**3 283 000**	**3 471 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 278	-21 573	-22 278	-25 000
Styrehonorar	5	-158 000	-153 000	-158 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-16 396	-10 218	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 943	-163 133	-172 000	-180 000
Konsulenthonorar		-24 200	-105 149	-21 000	-23 000
Drift og vedlikehold	7	-531 003	-567 364	-736 688	-1 493 000
Forsikringer		-256 267	-199 840	-232 000	-290 000
Kommunale avgifter	8	-10 950	-9 265	-17 000	-18 000
Ladekostnader EL-bil		-25 898	0	0	0
Energi/fyring	9	-229 063	-282 638	-290 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-501 069	-488 376	-513 000	-590 000
Andre driftskostnader	10	-1 105 581	-1 022 956	-1 058 000	-1 002 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 051 647**	**-3 023 512**	**-3 233 966**	**-4 136 000**
DRIFTSRESULTAT		**239 296**	**23 895**	**49 034**	**-665 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 684	75 605	0	60 000
Finanskostnader		0	-37	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**80 684**	**75 568**	**0**	**60 000**
ÅRSRESULTAT		**319 981**	**99 463**	**49 034**	**-605 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		319 981	99 463		

SAMEIET RANHEIM AMFI
ORG.NR. 920629180, KLIENTNR. 7565

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		154	6 026
Forskuddsbetalte kostnader		2 730	127 907
Energiavregning	12	0	24 988
Driftskonto OBOS-banken		569 886	710 118
Sparekonto OBOS-banken		2 311 063	418 446
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 214 490
SUM OMLØPSMIDLER		**2 883 833**	**2 501 974**
SUM EIENDELER		**2 883 833**	**2 501 974**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 600 734	2 280 753
SUM EGENKAPITAL		**2 600 734**	**2 280 753**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 668	47 245
Leverandørgjeld		137 569	173 976
Energiavregning	12	51 167	0
Annen kortsiktig gjeld	13	23 695	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**283 099**	**221 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 883 833**	**2 501 974**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 13.02.2026
Styret i Sameiet Ranheim Amfi

Frode Teige /s/ Solbjørg Aalbu Bandlien /s/ Andreas Aa. Mørkved /s/

Olga Tkacheva Marken /s/ Ida Kristine Sarre Mathisen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 154 867
Garasje	171 000
TV/bredbånd	509 592
Velforeningskontingent	381 888
Filter	66 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 283 443**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg 3 benker/sittegrupper til Velforeningen Nedre Humlehaugen Grønt Og Vei	7 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 278
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 278**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-158 000
SUM STYREHONORAR	**-158 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 154

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 396
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 396**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 089
Drift/vedlikehold VVS	-132 407
Drift/vedlikehold elektro	-48 756
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 284
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 501
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 180
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-531 003**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-10 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-10 950**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-110 051
Fjernvarme	-119 012
SUM ENERGI / FYRING	**-229 063**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-16 509
Håndverktøy	-6 162
Annet driftsmateriale	-2 061
Vaktmestertjenester	-232 948
Renhold ved firmaer	-425 550
Andre driftskostnader	-13 355
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 154
Andre kontorkostnader	-13 568
Kontingenter	-382 120
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-4 134
Øreavrunding	-68
Velferdskostnader	-1 971
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 105 581**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 438
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 127
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
SUM FINANSINNTEKTER	**80 684**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-700 056
SUM INNTEKTER	**-700 056**

KOSTNADER

Administrasjon	74 946
Fjernvarme	470 276
Strøm	105 969
SUM KOSTNADER	**651 190**

Uoppgjorte avregninger	-2 300
SUM ENERGIAVREGNING	**-51 167**

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

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

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Dobbeltbetalt skadeoppgjør fra Tryg, trekkes fra neste oppgjør	-23 695
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 695**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RANHEIM AMFI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RANHEIM AMFI.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UXFSH-G4UH6-ZN6S8-DSB0F-O0TQG-F5B40

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-17 15:21:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UXFSH-G4UH6-ZN65B-DSB0F-O0TQG-FSB40

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.03.26
Selskapsnummer: 7565 **Selskapsnavn:** SAMEIET RANHEIM AMFI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Stig Tore Vigdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Liv Inger Brende og Claes Hovde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Frode Teige

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Olga Marken

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

☐ Claes Hovde

☐ Solbjørg Bandlien

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Helge Boganes

☐ Tina Sandø

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

EGGEN ARKITEKTER AS

Havstein Vestre Gård Statsråd Krohgs veg 15E
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Trine Anette Lindkvist	BYGG-17/80309 (tidligere saksnr 14/36513) oppgis ved alle henvendelser	Magnus Stensvåg	04.09.2018

Horgsletta 34, 35, 38 og 39, ferdigattest for felt b 05 og b 07 - søknad om tiltak for bygging av boliger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469217
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469220
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469214
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	24 / 432 / 0 / 0 300469209
Ansvarlig søker:	EGGEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	OBOS NYE HJEM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: OBOS NYE HJEM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.08.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 4110/14, FBR RAM 640/16, FBR RAM 2839/16, FBR IGT 3144/16, FBR IGT 77/17, FBR IGT 127/17, BYGG-17/80309-3 og BYGG-17/80309-8.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

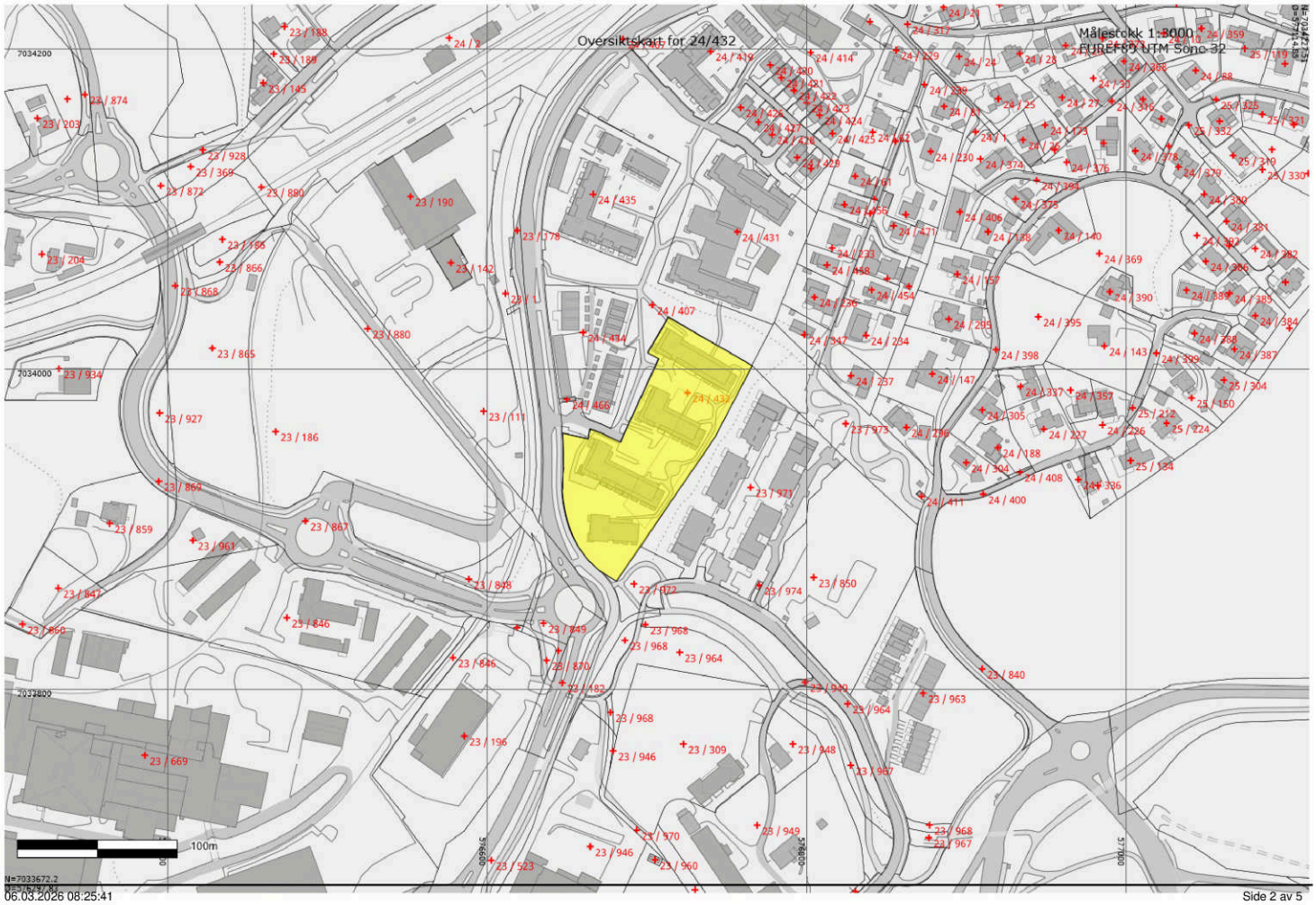
Trondheim

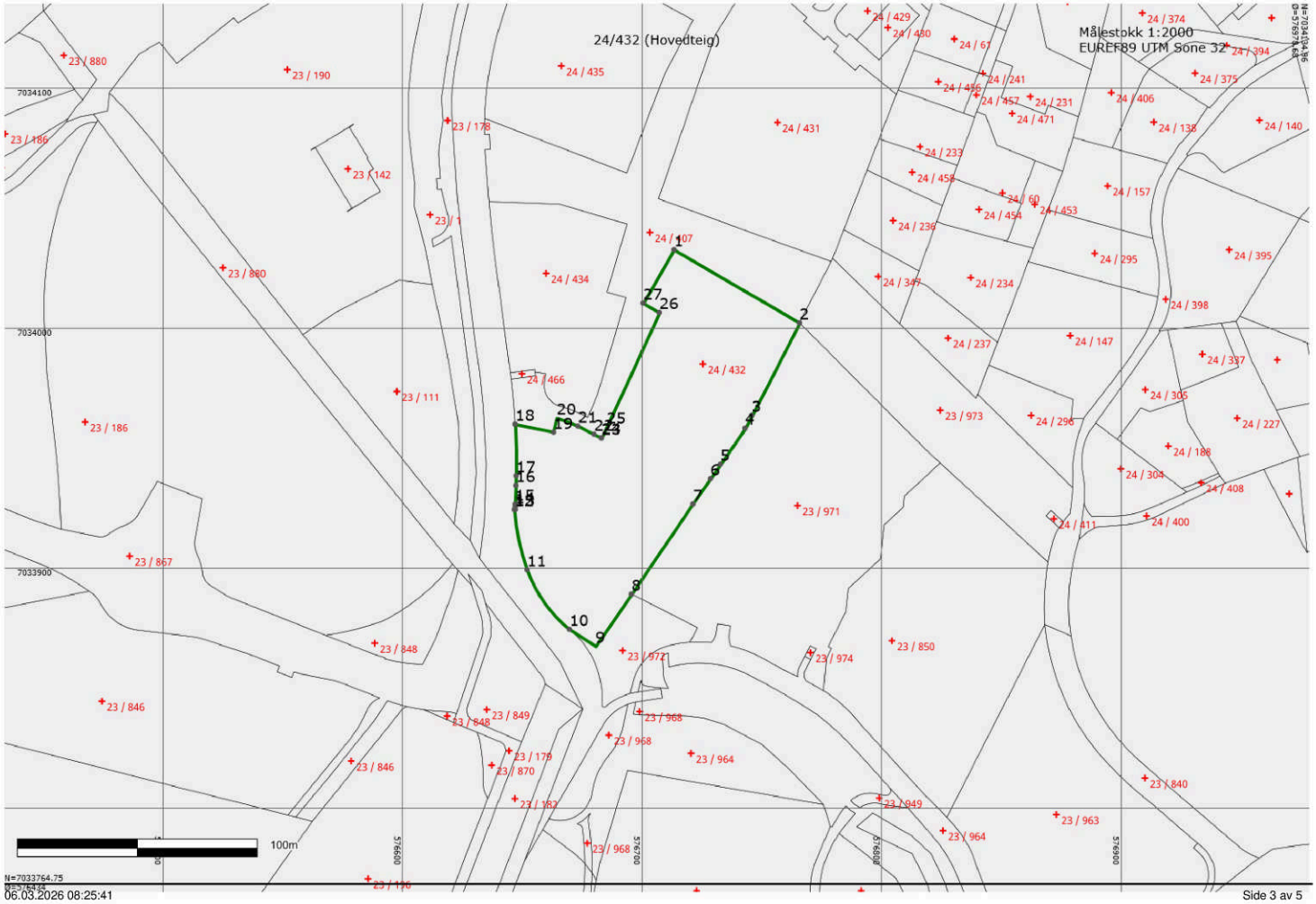
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**24**	**432**	**0**	**90**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 24/432
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
06.03.2026 08:25:41


24/432 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7033764.75
06.03.2026 08:25:41

Areal og koordinater

Areal: 8954,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033984,80 Øst: 576725,59

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034032,49	576713,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			60,63	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034002,00	576765,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			43,38	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033963,49	576745,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,00	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033958,16	576743,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,30	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033943,07	576732,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,22	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033937,11	576728,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,90	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033926,47	576721,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			45,51	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033888,95	576695,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			26,35	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033867,22	576680,75	Jord	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,05	Ikke hjelpelinje		10	
10	7033874,31	576669,79	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	57,00
			30,81	Ikke hjelpelinje		10	
11	7033899,09	576652,10	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	90,75
			25,70	Ikke hjelpelinje		10	
12	7033924,16	576646,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,47	Ikke hjelpelinje		10	
13	7033924,19	576647,28	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,11	Ikke hjelpelinje		10	
14	7033925,30	576647,21	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			1,11	Ikke hjelpelinje		10	
15	7033926,41	576647,16	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,83	Ikke hjelpelinje		10	
16	7033934,23	576647,48	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,10	Ikke hjelpelinje		10	
17	7033938,33	576647,58	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	286,25
			21,45	Ikke hjelpelinje		10	
18	7033959,78	576647,19	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,38	Ikke hjelpelinje		10	
19	7033956,44	576663,22	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,08	Ikke hjelpelinje		10	
20	7033962,38	576664,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	48,89
			9,45	Ikke hjelpelinje		10	
21	7033959,00	576673,35	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,55	Ikke hjelpelinje		10	
22	7033955,61	576680,09	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,48	Ikke hjelpelinje		10	
23	7033954,05	576683,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,02	Ikke hjelpelinje		10	
24	7033954,06	576683,21	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,99	Ikke hjelpelinje		10	
25	7033958,59	576685,30	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			52,58	Ikke hjelpelinje		10	
26	7034006,33	576707,34	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,78	Ikke hjelpelinje		10	
27	7034010,21	576700,60	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,73	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

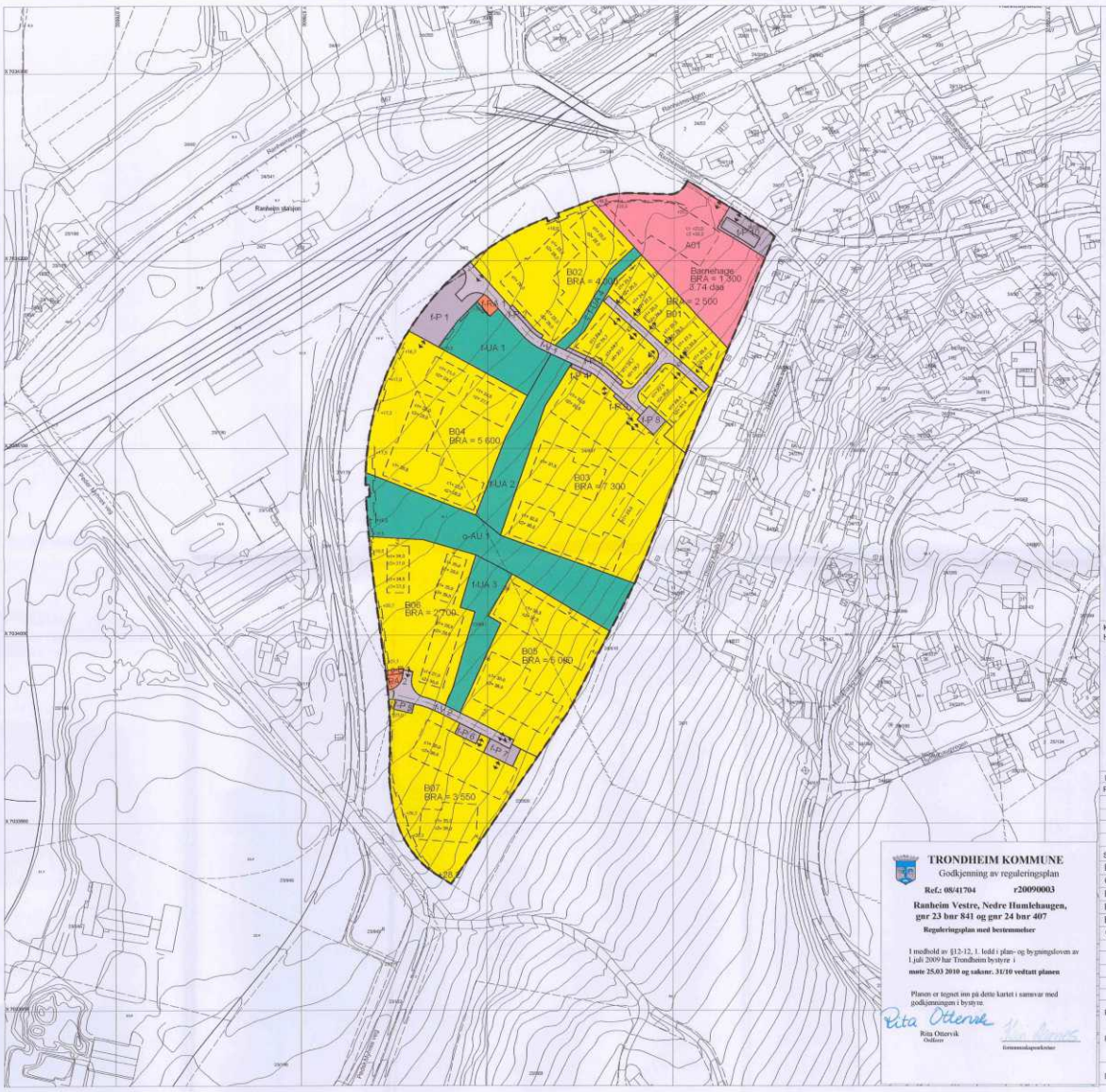
Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 432	Fnr: 0	Snr: 90
Adresse:	Horgsletta 39 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Framtidig jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Framtidig jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø



TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Offentlig/privat barnehage (1161)
   - Uteoppholdsareal (1600)
   - Annet uteoppholdsareal (1690)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Energianlegg (1510)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Parkering (2080)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6

- a.1) Sikringssone
- a.3) Faresoner

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Støyskjermingstiltak
- Regulert senterlinje veg
- Grense hensynssoner
- Frisiklinje
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Avkjørsel

Koordinatsystem UTM sone32 eure 89 — Karlutrekk pr: 29.08.2008
Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Ranheim Vestre - Nedre Humlehaugen gnr/bnr 23/841 og 24/407

Detaljregulering

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN.
Revisjon før 2. gangs behandling	09.12.09				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.07.2009	
Offentlig ettersyn	10.08.2009 - 25.09.2009	
Behandlet i UBY	01.10.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	02.02.2010	
Behandlet i miljø- og byutviklingsrådet	11.03.2010	
Godkjent i bystyret	25.03.2010	

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 08/41704 r20090003

Ranheim Vestre, Nedre Humlehaugen, gnr 23 bnr 841 og gnr 24 bnr 407
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i **møte 25.03.2010 og saksnr. 31/10 vedtatt planen**

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjennelsen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

fremmedskapsorkester

Planen er fremmet av: MAJA UTVIKLING AS
Planen er utarbeidet av: EGGEN arkitekter as
DATO: 28.05.2009

Reguleringsplan nr: r20090003
Kommunens saksnr: 08/41704

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 432	Fnr: 0	Snr: 90
Adresse:	Horgsletta 39 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Frittstående mur
- Midtlinje bane
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Midtlinje bane
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090003
Arkivsak:08/41704

08/41704

RANHEIM VESTRE, NEDRE HUMLEHAUGEN, GNR 23/841 OG 24/407
DETALERT REGULERINGSPLAN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 28.5.2009
Dato for siste revisjon av plankart	: 9.12.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.10.2010
Dato for bystyrets vedtak	: 25.3.2010

Mindre endringer av bestemmelsene:

1. Vedtatt 26.10.2010 i arkivsaksnummer: 08/41704 for boligfelt B04 jf § 4.15 under.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS og datert 28.5.2009.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg, områder for boliger, offentlig/privat barnehage, uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og energianlegg.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg og parkering.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det for hvert felt innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av feltet samt tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, håndtering av avfall, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeområder med møblering samt beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Den skal vise plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet. Planen skal så langt det er terrengmessig mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

3.2 Medvirkning fra barn og unge

Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutformingsprosessen for felles lekearealer og friområder. Medvirkingen skal dokumenteres i forbindelse med søknad om igangsetting.

3.3 Avfallshåndtering

f-RA1 og f-RA2 skal benyttes til avfallshåndtering. Ny boligbebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for stasjonært avfallssug. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallssug er ført frem til området, skal midlertidig avfallsløsning via konteinere på bakkenivå

benyttes. Det skal redegjøres for plassering av midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

3.4 Veg-, vann og avløpsplan
Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp.

3.5 Anleggsvirksomhet og riggplass
Riggplass skal primært legges til regulert byggeområde eller ikke opparbeidet fellesareal. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak.

3.6 Beregning av BRA
Parkeringskjellere, sportsboder og kjellerareal hvis himling er lavere enn 1,2 meter under ferdig, planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

3.7 Utbyggingsrekkefølge
Med søknad om tiltak skal det følge plan som redegjør for utbyggingsrekkefølge. Planen skal også redegjøre for innhold og utbyggingstakt for uteoppholdsarealene.

3.8 Vegetasjon
For å redusere konflikter mellom boliger og landbruksdrift skal det mot landbruksarealet etableres vegetasjonsskjerming. Plan for skjerming skal følge søknad om tiltak i B05 og B07. Parkeringsareal P1 skal mykes opp gjennom etablering av vegetasjon.

3.9 Krav til tomteutnytting
I tilfeller der byggefelt ikke skal bygges ut i ett trinn, skal ikke bebyggelsen oppføres på en slik måte at den vanskeliggjør en fremtidig full utnyttelse av feltet.

3.10 Behandling av matjord
Matjord fra byggeområder i planen skal fjernes og deponeres i nærområdet. Minimum 50 % av matjorda skal gjenbrukes enten i planområdet eller på andre prosjekt i nærområdet. Oppsett på mengder og gjenbruk skal følge søknad om tiltak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for boliger

4.1 Parkering
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i kjeller og på bakken. Parkering på bakken kan bare skje hvor det er vist på planen. Trondheim kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser skal følges.

4.2 Tilgjengelighet
Minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Med dette forstås at minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede/rullestolbrukere i alle fellesrom, i boligens private rom og utearealer. Det vises til kommunens veileder for "Universell utforming i flerleilighetsbygg". Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan kravet om universell utforming skal oppfylles i forhold til resten av området. Alle boliger skal ha atkomst til sandlekeplass der både atkomsten og sandlekeplassen er utformet etter prinsippene om universell utforming.

4.3 Byggehøyder, plassering og utforming
Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Heishus tillates med inntil 1,5 m over angitt maksimal høyde. Tekniske installasjoner som ventilasjonsavkast og

tilluftinntak tillates med inntil 1,0 m over angitt maksimal høyde. Maksimal grunnflate av påbygg over tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 5 % av grunnflate av underliggende etasje. Garasjeanlegg og carporter kan bygges i en etasje og tillates plassert utenfor byggegrense og inntil 1,0 m fra formålsgrense. Carport/ garasjeanlegg som er del av støyskjerming tillates plassert inntil 2,0 m fra kant gang- og sykkelveg og med høyde som angitt på skjermingstiltak på plankart. Svalganger, balkonger og trapperom/heishus skal plasseres innenfor byggegrenser. Parkeringskjellere internt i tun er ikke omfattet av byggegrenser. Rekkverk og skjermvegger over maksimal gesimshøyde skal utføres i gjennomsiktig materiale og være inntrukket fra gesims.

4.4 Boligsammensetning for leilighetsbygg
Det skal etableres minimum 50 % 3-romsleiligheter. Det skal etableres minimum 20 % 4-5-romsleiligheter. 1-roms leiligheter tillates ikke. Med søknad om tiltak skal følge plan for hvordan leilighetssammensetning skal oppfylles i forhold til resten av området.

Boligfelt B01
4.5 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B01 skal ikke overstige 2500 m² BRA.

4.6 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B01 tillates oppført garasje eller carport, eneboliger i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr. bolig. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.

4.7 Parkering
Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i garasje/carport, øvrig parkering kan dekkes på bakkeplan.

Boligfelt B02
4.8 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B02 skal ikke overstige 4000 m² BRA.

4.9 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B02 tillates oppført leilighetsbygg. Bebyggelse mot nord tillates oppført i inntil 3 etasjer, der øverste etasje utgjør maks 100 m² BRA. Bebyggelse mot sør og vest tillates oppført i inntil 4 etasjer.

4.10 Parkering
Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i parkeringskjeller.

Boligfelt B03
4.11 Grad av utnytting
Samlet bruksareal innen felt B03 skal ikke overstige 7300 m² BRA.

4.12 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Innenfor felt B03 tillates oppført tre blokker, midtblokk i inntil 4 etasjer og blokk mot nord og sør i intill 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.13 Parkering
For leiligheter i blokk skal minimum 1 p-plass pr. boenhet dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 4 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B04

4.14 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B04 skal ikke overstige 5600 m² BRA.

4.15 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B04 tillates oppført rekkehus / leilighetsbygg. Bebyggelse i det nordvestlige byggearealet tillates oppført i inntil 3 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA, mens bebyggelsen i det nordøstlige byggearealet tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 75 m² BRA. Mot sør og vest tillates leilighetsbygg i inntil 4 etasjer.

4.16 Parkering

Parkering skal dekkes i felles carport/garasjeanlegg på bakkeplan, parkering på bakkeplan og i parkeringskjeller.

Boligfelt B05

4.17 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B05 skal ikke overstige 5000 m² BRA.

4.18 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B05 tillates oppført to blokker i inntil 5 etasjer. 5. etasje skal trekkes inn min. 2,0 m fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.19 Parkering

Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 3 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Boligfelt B06

4.20 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B06 skal ikke overstige 2700 m² BRA.

4.21 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor felt B06 tillates oppført rekkehus i tre etasjer der øverste etasje skal utgjøre maks 25 m² BRA pr boenhet. Sportsboder tillates plassert utenfor byggegrense.

4.22 Parkering

Minimum 1 p-plass pr boenhet skal dekkes i carport/garasjeanlegg på bakkeplan.

Boligfelt B07

4.23 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt B07 skal ikke overstige 3550 m² BRA.

4.24 Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor området B07 tillates oppført to leilighetsbygg.
Bygget i sør tillates oppført i inntil 4 etasjer der øverste etasje skal utgjøre maksimum 75 m² BRA.
Bygget mot nord tillates oppført i inntil 5 etasjer der 5. etasje skal trekkes inn minimum 2,0 meter fra underliggende etasjes veggliv mot sør, øst og vest.

4.25 Parkering

Minimum 1 p-plass pr. boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Innenfor feltet tillates inntil 2 parkeringsplasser anlagt på terreng.

Felt A01, Offentlig/privat barnehage

4.26 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen felt A01 skal ikke overstige 1300 m² BRA, inkl. inntil 12 p-plasser. Utnyttelsesgraden for eiendommen skal ikke overstige BYA=35 %.

4.27 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Innenfor byggegrense vist på plankartet tillates oppført barnehage i inntil to etasjer med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Bebyggelse kan erstatte støyskjerm på tomta. Bebyggelse og atkomst skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Utomhus skal arealer for lek og opphold utformes etter prinsippene om universell utforming. Atkomst skal være fra Ranheimslivegen, eksakt plassering avklares ved utomhusplan. Utelager tillates plassert utenfor byggegrense. Eksakt plassering avklares ved utomhusplan.

Uteoppholdsareal

4.28 Uteoppholdsareal f-UA1-f-UA4

Uteoppholdsareal f-UA1- 4 er felles for alle boliger i planområdet. De deler som skal benyttes til sandlekeplasser skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. f-UA1 avsettes til balløkke. Det skal settes opp skjerming mot felles parkering.

4.29 Annet uteoppholdsareal o-AU1

Annet uteoppholdsareal skal være offentlig friområde. Lekeareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og skal bidra til å oppfylle krav til felles lekeareal i Trondheim kommunes uteromsnorm.

Renovasjons- og energianlegg

4.30 Renovasjonsanlegg

f-RA1, renovasjonsanlegg, er felles for felt B01-B04. f-RA2, renovasjonsanlegg, er felles for felt B05-B07.

4.31 Energianlegg, nettstasjon

Området o-E1 avsettes til nettstasjon for planområdet. Nettstasjon skal samlokaliseres med undersentral for fjernvarme.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg 1 og Veg 2 og parkering

f-V1 er felles for boliger innen felt B01-B04. f-V2 er felles for boliger innen felt B05-B07. f-P1–P9 er felles for alle boliger i planen. f-P10 er felles for felles eiere av tomta.

5.2 Dimensjonering

f-V1 og f-V2 skal dimensjoneres som atkomstvei A1 i henhold til håndbok 017 med dekkebredde 4,0 m og regulert bredde 5,0 m. Innkjøring til boligområde B01 er dimensjonert med dekkebredde 3,5 m og regulert bredde 4,0 m. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Veg

Utbygging er ikke tillatt før veger til erstatning for Peder Myhres veg er etablert, jamfør § 5.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

6.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området. Tilfredsstillende geoteknisk stabilitet under gjennomføring skal være dokumentert før

rammetillatelse kan gis. Plan for geoteknisk kontroll av gjennomføring skal utarbeides før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i notat fra Multiconsult AS, datert 20.05.09 (ESA løpenummer 105274/09, vedlegg 8). All oppfylling og deponering av masser høyere enn 1 meter og alle grøfter dypere enn 1 meter skal vurderes av geotekniker.

6.3 Kulturminner
Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, en gravrøys og bosettingsspor id 115552 og 115553 i planområdet. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

6.4 Støy
For all bebyggelse skal støykrav gitt i NS 8175 (klasse C) og T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen) tilfredsstilles. Alle boliger innenfor planområdet skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal som tilfredsstiller ovenstående støykrav. Støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før det gis brukstillatelse for A01, B02, B04, B06 og B07 eller gis ferdigattest på feltene o-AU 1 og f-UA 1. Høyde på støyskjermer skal være i samsvar med kotehøyder påført plankartet. Sammen med søknad om tiltak skal følge dokumentasjon som beskriver nødvendige støyskjermingstiltak.

6.5 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal og lekeareal
Utomhusarealer og felles uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende i forhold til utbyggingstakt og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

6.6 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene og skoleveg til Ranheim skole mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

6.7 Trafikksikker skoleveg
Trafikksikker atkomst til skole skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

6.8 Ranheimslivegen – opparbeidelse av veg og fortau
Veg og fortau fra ny rundkjøring til tomtegrense for fellesgarasje langs Ranheimslivegen skal opparbeides som vist i reguleringsplan R 1142 før brukstillatelse for barnehage kan gis.

6.9 Skolekapasitet
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Vedlegg til bestemmelsene
Kulturminnerapport
Geoteknisk rapport

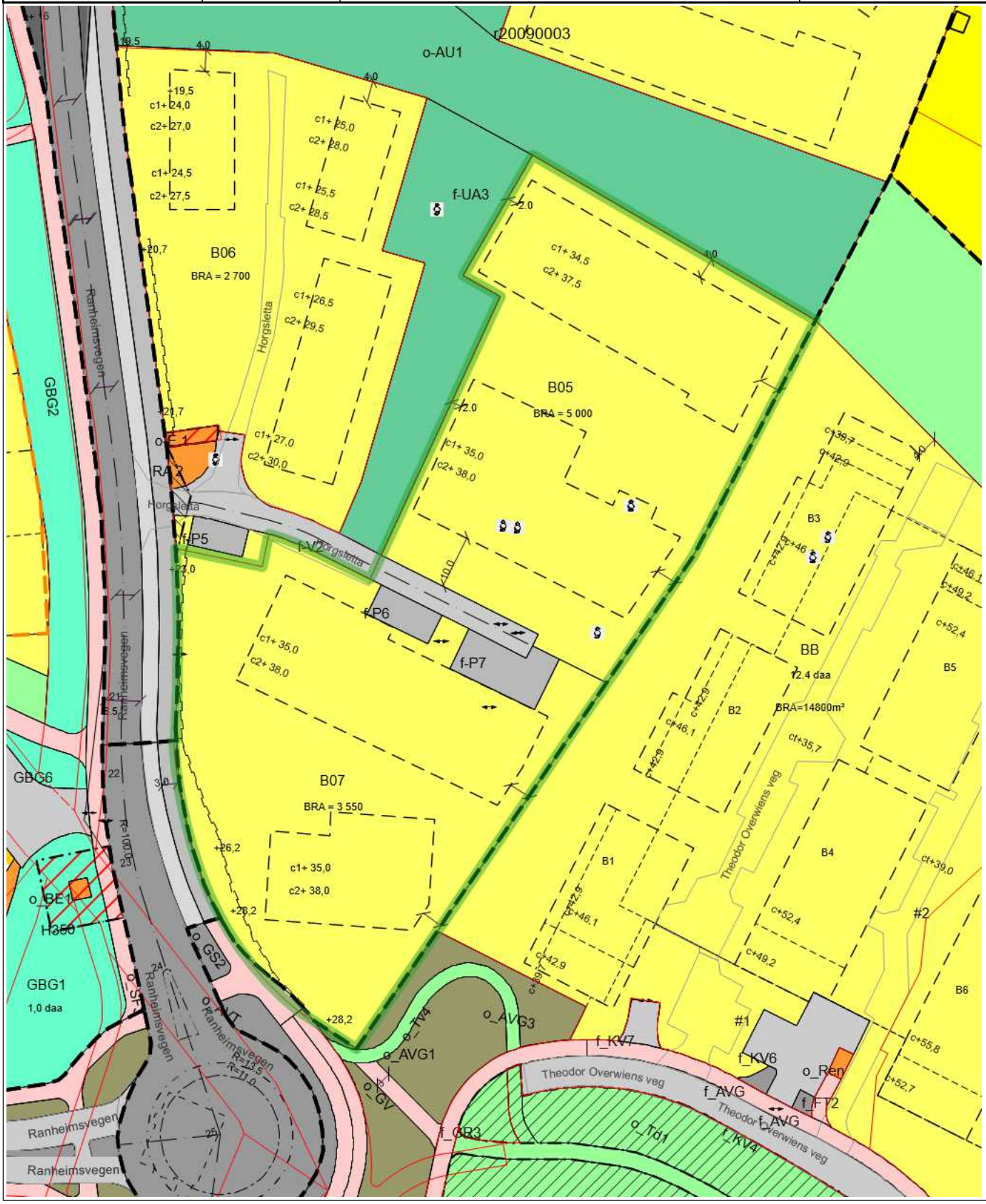
Trondheim, den 12.3.11
Ann-M. Harlyen

Trondheim

Reguleringsplaner

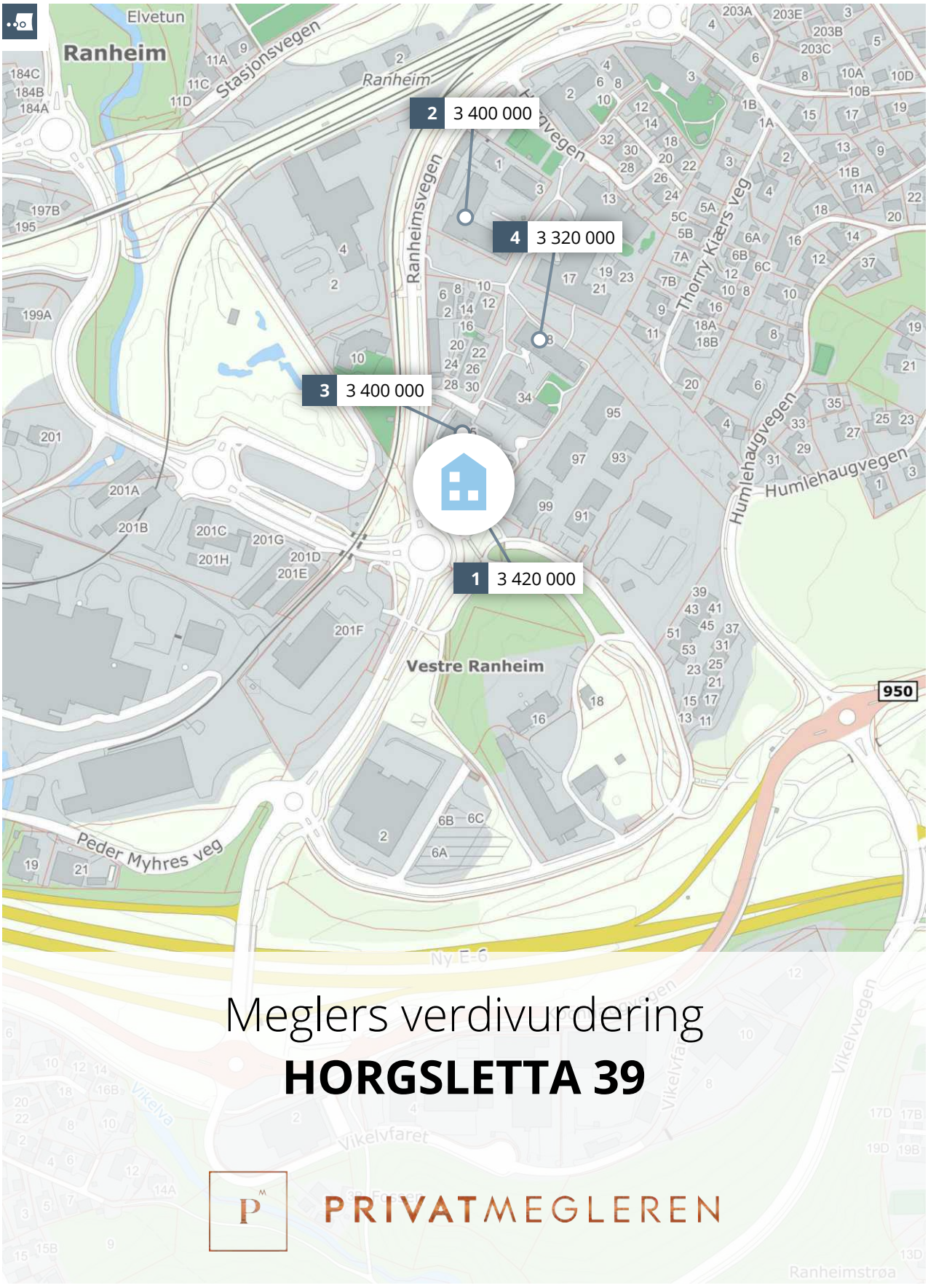
Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 432	Fnr: 0	Snr: 90
Adresse:	Horgsletta 39 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Brann-/Eksplosjonsfare
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg



Meglers verdivurdering

HORGSLETTA 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 03.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Horgsletta 39, 7055 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 24 BNR 432 FNR 0 SNR 90 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS RANHEIM 5

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	62 321
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Horgsletta 39 52 m² 2018 1. etg 1 sov	01.10.2025	3 290 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**65 769**
2 Horgvegen 5 52 m² 2015 3. etg 1 sov	07.01.2026	3 090 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**65 385**
3 Horgsletta 35 45 m² 2018 3. etg 1 sov	04.08.2025	-	**3 400 000**	-	3 400 000	**75 556**
4 Horgsletta 38 49 m² 2018 3. etg 1 sov	07.02.2025	3 150 000	**3 320 000**	0	3 320 000	**67 755**

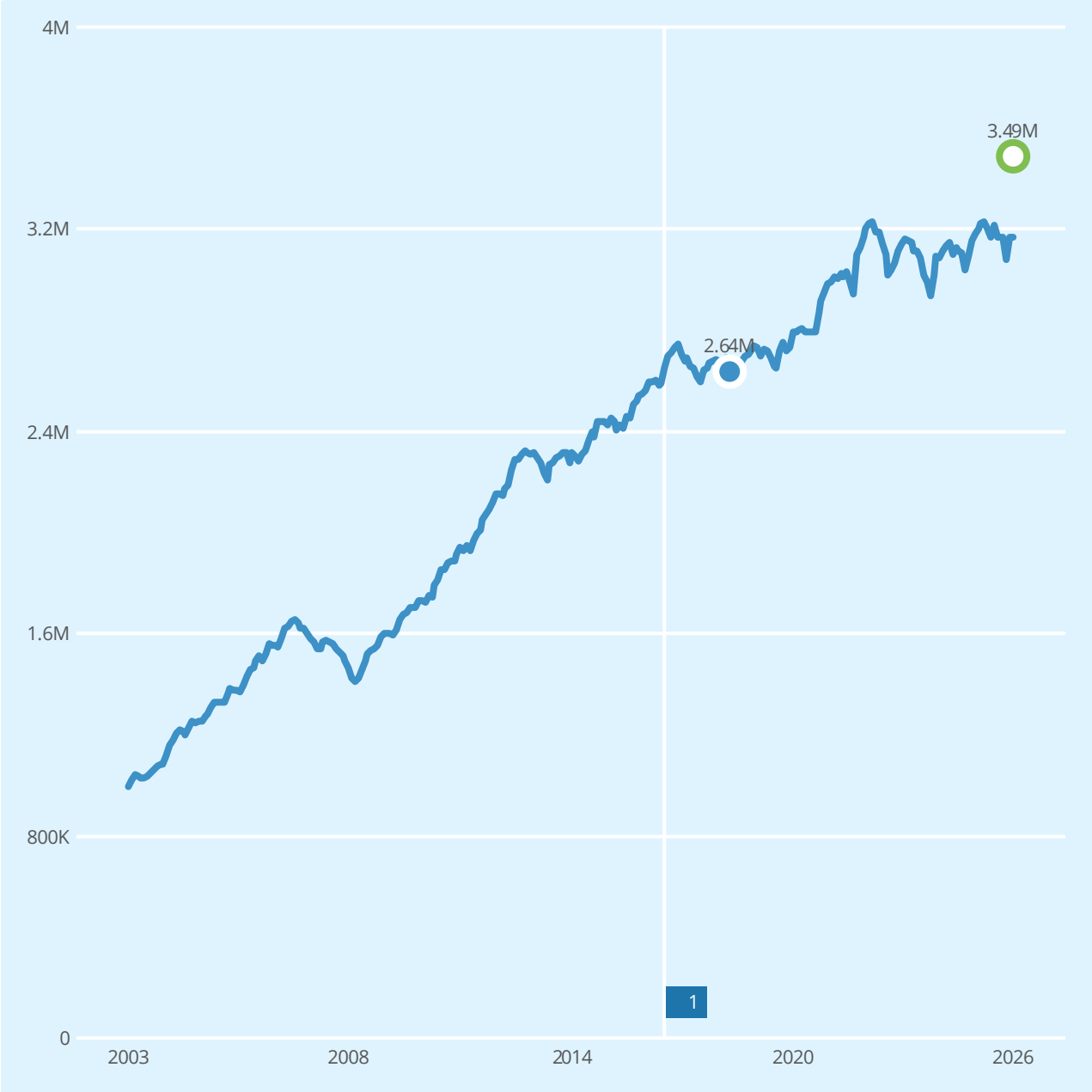
Flott og romslig 2-roms hjørneleilighet med god solrik plassering rett ved fellesareal. Skjermet på hjørnet av bygget. Parkering i p-kjeller og bod. Utvidet og påkostet kjøkken. God planløsning med plass til både spisebord og sofa i stue.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

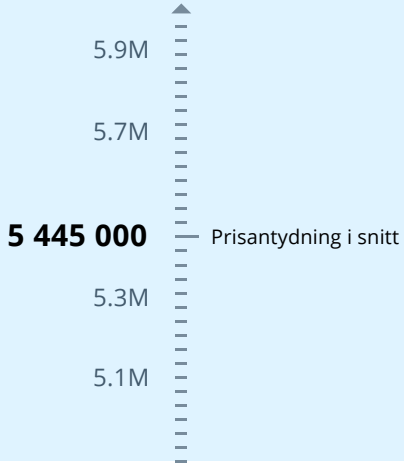
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.09.2018		28.09.2018	-	2 640 000	-	2 640 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisvurderingen er satt ut i fra tilsvarende salg i området. Samtidig ble kjøpet gjort 2 år før boligene ble ferdigstilt, så estimert verdi er noe høyere enn hva systemet tilsier.

Leiligheter til salgs i RANHEIM 5 grunnkrets nå

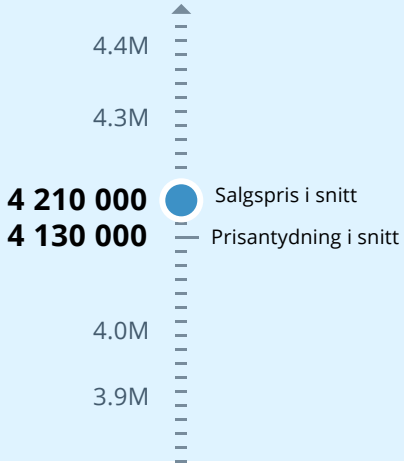
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i RANHEIM 5 grunnkrets siste 6 mnd

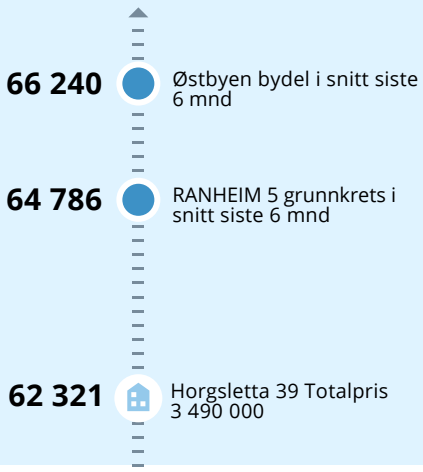
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Horgsletta 39, 7055 Ranheim
Gnr. 24, Bnr. 432, Snr. 90, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260064

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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