PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HÅKON MAGNUSSONS GATE 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Håkon Magnussons gate 18
7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2016
BRA:	75 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	22.7.2026 (Gyldig til 22.7.2027)

Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Håkon Magnussons gate 18
7041 Trondheim

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.7.2026	**22.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristine Solheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Åge Solheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Håkon Magnussons gate 18, 7041 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**414**	Bruksnr:	**544**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**31**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2016**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, betong og stål, og er kledd med liggende panel, er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vindu med 3-lags isolerglass.

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)
4. etasje	**75**	**70** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad. bod, stue og soverom	**5** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**7**
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

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

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

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Det er balkong med utgang fra stue. Betongdekke som det lagt treverk på. Galssrekkverk.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen har balkong med utgang fra stue. Konstruksjonen består av betongdekke med tremmegulv på toppen og glassrekkverk. Balkongen er ikke plassert over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår.

5.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør med glassfelt. Heve/skyvedør ut til balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — TG-1

Boligen har vinduer med 3-lags glass, ytterdør med glassfelt og heve-/skyvedør ut til balkong, alt fra byggeåret 2016. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Det er betongdekke i etasjeskille.

Resultat skjevhetsmåling

Det er ikke målt skjevhet i etasjeskille.

Oppsummering — TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ikke foretatt måling av skjevheter i etasjeskillet.

5.4 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kombinert kjøle og fryseskap.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.

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

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppesystem. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Innredningen fremstår i god stand og i samsvar med forventet nivå ut fra byggeår.

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk — TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket fremstår i normal og forventet stand ut fra boligens alder.

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 på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

5.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 2016. Det er ikke registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak, og det ble ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke avdekket avvik ved befaringen.

5.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Det er rør i rør vannledninger i boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Det er fordelerskap på baderommet.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger, og det er montert fordelerskap på baderommet. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskap, og det er ikke påvist manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. Anlegget er fra byggeåret 2016 og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke gjennomført arbeider etter byggeår.

5.8 Elektrisk

Beskrivelse

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

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

El-skapet er plassert i bod og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, mens det ikke foreligger dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår som tette. Eier oppgir at sikringene ikke løses ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

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

5.9 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Det er vannbåren varme til radiator. Tilkoblet fjernvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannbåren varme til radiatorer tilkoblet fjernvarme, etablert ved byggeår 2016. Det er ikke utført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. Ved befaringen er det ikke registrert tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Vannrørenes alder gir ikke usikkerhet om fremtidig funksjon.

5.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Det er balansert ventilasjon.	
Når var anlegget nytt?	**2016**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2026**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon fra 2016, og det er utført service på anlegget i 2026. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Aggregatet vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det ble ikke påvist redusert eller manglende funksjon på anlegget.

Generell beskrivelse
Det er baderomskabin i leiligheten. Det er flis på gulv med varme og flis på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt ny flis på baderomsgulvet og på veggene i våtsonen. Arbeidet er utført i 2026. Det er lagt flis på flis på vegger i våtsone og på gulvet i baderommet.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Det er flis på vegger.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Baderommet har flisbelagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand i henhold til byggeår.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er flis på gulv med varme. Det er lagt ny flis på baderomsgulvet	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet har flisbelegg med gulvvarme. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, bom bak flis eller knirk i gulvet. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	

Type tettesjikt	**Annet**

Det er en prefabrikert baderomskabin i stål.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet er utført som en prefabrikert baderomskabin i stål med plastsluk i dusjsonen. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke registrert avvik på kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen er ikke av en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

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

Det er innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.
Dørene i dusjen, servant, innredning og kran er ny i 2026.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Dusjdører, servant, innredning og kran er opplyst å være fornyet i 2026. Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning, og innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Baderommet er utført som en prefabrikkert, lukket baderomskabin hvor konstruksjonen er adskilt fra omkringliggende bygningsdeler. I henhold til NS 3600:2025 er slike baderomskabiner unntatt krav om hulltaking. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktindikering på tilgjengelige overflater og kontroll av synlige installasjoner. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen.

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

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Baderommet er utført som en prefabrikkert, lukket baderomskabin hvor konstruksjonen er adskilt fra omkringliggende bygningsdeler. I henhold til NS 3600:2025 er slike baderomskabiner unntatt krav om hulltaking, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktindikering på tilgjengelige overflater og kontroll av synlige installasjoner. Det ble ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet, og det ble ikke observert forhold som ga mistanke om fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger FDV dokumentasjon og dokumentasjon på baderomskabin.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

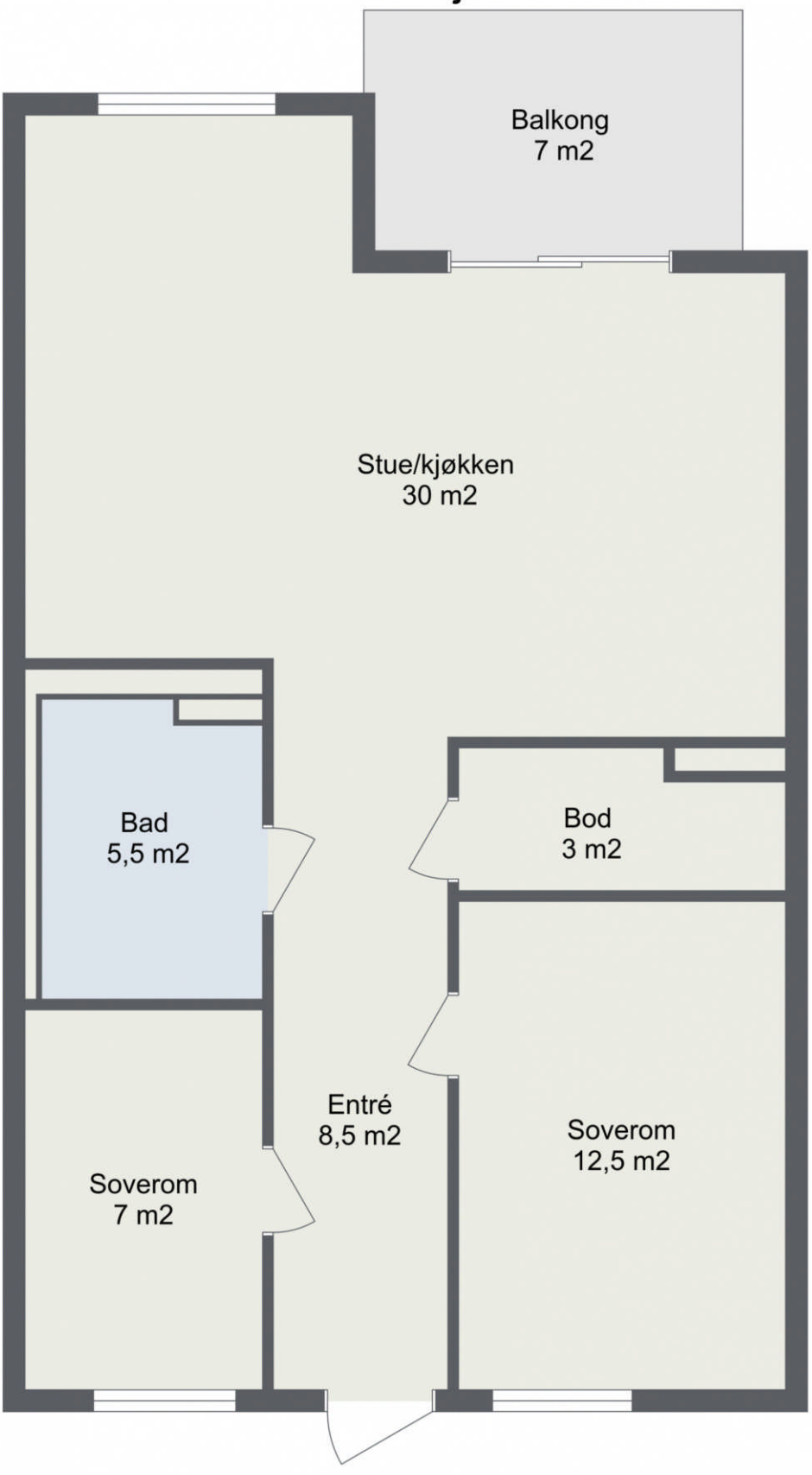
Det foreligger FDV-dokumentasjon samt dokumentasjon på baderomskabinen. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for badet.

5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

4. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

enova

Energiattest



Adresse **Håkon Magnussons gate 18, 7041 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323327**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300464468**
Gårdsnummer **414**	Bruksnummer **544**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0403**



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 **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **67,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **69,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 422 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260202
Addresse	Håkon Magnussons gate 18		
Postnr.	7041	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Åge Solheim		
Selgers navn	Kristine Solheim		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/16

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
Å S
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Følgende er gjort på våtrom. Nye fliser på gulv, nye fliser i våtsonen i dusjhjørnet, nye dusjvegger, ny benkeplate, ny servantskap, nytt blandebatteri, ny ventil og ny sluk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra MT-flis AS. Faktura fra Frosta VVS AS. Ordrebekreftelse fra VVS kupp.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet blandebatteri på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Frosta VVS.

Initialer selger:
Å S
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Å S
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert dimmere av Delta Elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer ligger i boligpermen.no. Faktura fra installatør.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Service ble gjennomført i juni 2026 av Trønderklima AS. Rensning av ventilasjonsanlegg i boligen. Børsterensing av alle avtrekks-kanaler, rengjøring av ventiler og aggregat, justering av luftmengder.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Trønderklima AS. Kontroll av aggregat og mengdejustering utført 19. juni 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Benkeplaten over vaskemaskinen har tegn til litt fuktskader under fremre kant. Det er utbedret ved å bruke tape.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.07.2026

Signert av *Åge Solheim*

Signert av *Kristine Solheim*

Initialer selger:
Å S
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ordensregler for
Sameiet Epletunet Parkeringskjeller

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 skadeforvolder.
   Det er hver sameiers ansvar å sørge for ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Etter passering inn eller ut av garasjeporten plikter man å kontrollere at porten stenges slik at ingen uvedkommende slipper inn i garasjen
   Av hensyn til luftkvalitet i anlegget er ikke tomgangskjøring eller bruk av bensin/diesel varmer tillatt.

2. Parkering i garasjeanlegg
   Alle parkeringsplasser er oppmerket og nummeret. Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av og 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 er avskiltet/kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje/drivstoff lekkasje kan ikke hensettes i garasjen. Blir gulvet forurenset må dette rengjøres uten opphold, for eiers regning.

3. Bytte av parkerings plass
   Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret for parkeringskjelleren, heretter kalt styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.

4. Leie av parkering
   Styret vil disponere parkeringsplasser for utleie (disse er kun midlertidig frem til blokk F blir bygget). Styret har 5 MC plasser til utleie
   Parkeringsplasser som leiers av beboere har 1 – en måned gjensidig oppsigelse regnet i fra den 1. i kommende kalendermåned.
   Kun beboere i Håkon Magnussons Gate 18-32 har anledning til å leie parkeringsplass i parkeringssameiet. Partene står fritt til å avtale leiesum. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret for godkjenning.

5. Oppbevaring i garasje anlegget
   Garasjeanlegget er oppført og beregnet for parkering av biler. Garasjeanlegget ligger plassert i tilknytting til blokkene i tunet og det er derfor ekstremt viktig å hindre at det oppstår brann som brer seg i garasjen.
   Det er derfor ikke anledning til bruke garasjeanlegget til oppbevaring av brennbart/farlig materiale, f.eks. drivstoff, gass, papp, dekk o.l.
   Det er ikke tillatt med bruk av bar ild, lys eller røyking i garasjen.

6. Generelle bruksregler
   Sameierne har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse i fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å forta noen form for boring i betongkonstruksjonene for feste av bolter eller ander festeanordninger. Dette gjelder hele garasjen. Ikke godkjente endringer eller inngrep vil etter varsel i fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom sameieren ikke selv utbedrer forholdet.

7. Ladepunkter
   Installasjon av ladepunkt for el/hybrid bil skal kun skje etter avtale med styre. Styret velger tekniske løsninger og velger installatør. Det opprettes en skriftlig avtale mellom styret og andels eieren om dette.
   Det tas forbehold om det er tilstrekkelig el-kapasitet for en videre utvidelse av ladepunkt.
   Det er ikke tillatt å benytte eksiterende elektriske kontakter i garasjen til ladning av biler eller andre elektriske kjøretøy, uten nærmere avtale med styret. El-uttak ifm støvsuging av bil er tillatt. For å få tilgang, kontakt vaktmester.

8. Mekanisk arbeide og vasking i garasjeanlegget
   Utvendig vaske av kjøretøyer i garasjen er ikke tillatt, da det ikke er sluk i garasjen. Mekanisk arbeide tillates heller ikke, men sesong bytte av hjul er unntatt.

9. Tilgang for gjester
   Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som ber om tilgang skal henvises til utendørs parkering
   Beboere er ansvarlig for at respektive gjester og servicepersonell overholder de samme ordensregler som de som gjelder for andelshaverne.

10. Ordensregler
    Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Verdigjenstander bør ikke forlates synlig i bilen, jf erfaringer.

    Søppel, rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen.

11. Drift og ansvar
    Feil og mangler skal varsles til en representant for styret så snart som mulig
    Andelshavere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget, samt for skader påført av respektive gjester.
    Andelshavere er økonomisk ansvarlig ved utløsing av brannalarm, herunder utløsning som skyldes respektive gjester. Den daglige drift utføres av vaktmester som opptrer på sameiets og styrets vegne for å holde orden og på se at ordens regler følges. Vaktmester har instruks i fra styret om å fjerne gjenstander som er feilaktig plassert i felles arealer og rømningsveier.
    Dersom anmodning i fra vaktmester ikke etterkommes vil vaktmester fjerne gjenstand/er for eiers regning.
    Innkjørings tag/brikke er et verdiobjekt og må tas god vare på. Kun styret vil kunne anvise utstedelse av ny tag/brikke. Vaktmester har også oppfølging av innkjøring tag/brikke.

12. Brudd på ordensregler

Disse husordensreglene må sees i sammenheng med sameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Brudd på ordensregler vil kunne føre til krav om avhending av tildelt andel i Parkeringssameiet.

Reglene iverksettes fra dags dato.

Vedtatt i sameiermøte 28.06.17

V E D T E K T E R

for

Sameiet Epleblomsten, org. nr. 817 803 822

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 06.05.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Epleblomsten. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.08.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 37 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 414, bnr. 544 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler er balkonger o.l og fremkommer av tinglyst seksjonering.

(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. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) 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.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (2) 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.

2-2 Sameiet Epletunet Fellesareal og Sameiet Epletunet Parkeringskjeller
(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder, Sameiet Epletunet Fellesareal, gnr. 414 bnr. 546 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet Epletunet Fellesareal som regulerer forholdet mellom eierne.

(2) Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 414 bnr. 543. Parkeringskjelleren utgjør et eget sameie, Sameiet Epletunet Parkeringskjeller, med egne vedtekter, og inngår ikke i Sameiet Epleblomsten. Seksjoner med p-plass eier en ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-plass, og skal dekke sine del av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendommen.

(3) Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realandel til realeiendommene er ferdigstilt i sin helhet, og når det organisasjonsmessig er hensiktsmessig. Eierskapet overføres ved overtakelse av bolig og er uavhengig av hjemmelsoverføring.

Det er utarbeidet egne vedtekter for parkeringskjeller (Sameiet Epletunet Parkeringskjeller) som regulerer forholdet mellom eierne.

(4) Sameiet har godkjent kamera/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkningen må skje til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Bruksenheten
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(2) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(3) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Trondheim kommune til enhver tid. Dersom det skal drives serveringsvirksomhet i næringslokalene så krever dette særskilt godkjenning fra styret i sameiet.

3-2 Fellesareal
(1) Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
(3) Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring, da dette er i samsvar med den bruk arealene er ment til. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 1), jf. også pkt 3.2.1 og 3.2.2 under. Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i §§ 3.2.1 og 3.2.2 (vedlegg 1) som medfører vesentlige endringer i den andres faktiske eksklusive bruk.

3.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonen
Næring har rett til eksklusiv bruk av utearealer foran sine respektive seksjoner ut til offentlig areal.

3.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Bolig har rett til eksklusiv bruk av utomhusarealer som naturlig betjener boligene, herunder felles utomhusområde for hele Sameiet Epleblomsten (dvs. alle opparbeidede utearealer som ikke er omfattet av 3.2.1). Videre vil alle innvendige fellesarealer (inngangspartier, trapperom, heiser, adkomstarealer i kjeller mv.) være til eksklusiv bruk for boligene, da næring kun har adkomst direkte fra gate.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Epletunet Parkeringskjeller.

3-3 Bygningsmessige arbeider
(1) Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

(2) Næring har rett til reklame og markedsføringsutstyr på fasaden foran egne seksjoner i samsvar med skiltplan, vedlegg 2. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring utover det som fremgår av skiltplanen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at slike inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

(3) Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

(4) Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(5) Næring har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4), 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.

(8) 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.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 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.

4-2 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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader og fordeles på seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader som utelukkende gjelder bolig belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonen alene. Videre skal næring dekke evt. merkostnad til eiendomsforsikring som følge av deres næringsvirksomhet,

dvs. den andel som overstiger den premie som ville vært betalt om sameiet kun hadde boligseksjoner. Kostnadene som belastes boligseksjonene alene, fordeles dem imellom etter innbyrdes sameiebrøk.
(3) Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 3.2.1 og 3.2.2, skal dekkes av de seksjonseierne som har bruksretten.

(4) Kostnader til kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel på hver seksjon, med unntak av næring som ikke skal være en del av denne avtalen.

(5) Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf § 4-1, er ikke en felleskostnad.

(6) Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

(7) Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

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

5-2 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.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer i rangert rekkefølge. Medlemmer av styret, varamedlemmer og styrets leder bør være registret som eier og være bruker av seksjonen. Leietakere, som ikke er seksjonseiere, bør ikke være medlem eller varamedlem til styret eller styreleder. Det skal bestrebes at det velges maksimum en person fra den enkelte seksjon, jf § 7-5 Inhabilitet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Det bør tilstrebes at både bolig og næring er representert i styret.

(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.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem, i den grad de ikke er representert i styret.

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

(4) 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

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

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

8-1 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. Da bolig er i absolutt flertall, er det særlig viktig at denne posisjonen ikke misbrukes til å fatte vedtak som på en urimelig måte rammer næring sin mulighet til ha en forsvarlig og konkurransedyktig virksomhet. Å begrense den eksklusive bruken i § 3.2.1 uten samtykke fra næringsseksjonen vil være i strid med mindretallsvernet.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) Ved stemmegivning i fellesanliggende saker som omfatter både bolig- og næring, så teller hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen teller tre stemmer.

(2) I tilfeller der det skal fattes et vedtak i saker som utelukkende omfatter boligseksjonene så regnes det én stemme per boligseksjon.

(3) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

8-8 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.

8-9 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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.

8-11 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.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 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.

9-3 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

10. Diverse opplysninger

10-1 Prosjektet Ladebyhagen
Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 600 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Sameiet Epleblomsten er forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

Inntil utbyggingsprosjektet Ladebyhagen er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse. Seksjonseierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra OBOS Ladebyhagen Utvikling AS.

10-2 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.

10-3 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.

Husordensregler

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Epleblomsten

1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i 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. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag, søndag og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det eksisterer en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. Vaktmester er ansvarlig oppfølger

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Da de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, på svalgang eller utenfor egen inngangsdør. Hensettelse av avfall på egen balkong skal unngås.

5. Postkasseskilt
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Bruk postens skilt som bestilles på www.posten.no

6. Utvendige forandringer og fastmonteringer
Viser til vedtektene § 6.

7. Orden
Det må utvises forsiktighet når større gjenstander som innbo bæres inn og ut av bygget. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Ikke sperr

heis- eller andre elektronisk styrte dører med gjenstander. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Energisparing
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal dører i trapperom ut mot svalgang holdes lukket.

9. Brannsikkerhet / Grilling
Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Oppbevar gassbeholderen stående, på et stabilt underlag. Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull. Dette på grunn av brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling. Grilling skal ikke forekomme på fellesarealer.

10. Innmelding av feil
Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmoppringninger/alarmknapp i heiskupeen.

11. Husdyr
Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

12. Parkering
Garasje er en egen eiendom, Sameiet Epletunet parkeringskjeller, med egne vedtekter.

13. Brudd på Husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

14. Erstatningsansvar
Seksjonseier blir 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 raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Alle seksjoner har brannmelder. Dette for at brannvesenet skal kunne lokalisere hvilken leilighet som har brann tilløp. Styret ber om aktsomhet slik at unødig brannutrykning ikke oppstår. Skulle det forekomme unødvendig utrykning vil kostnaden bli belastet seksjonseier.

Brannmelder kan nullstilles på brannmelderens hovedenhet ved inngangs dør innenfor en 2 minutters tidsperiode.

--- oOo ---

Sist endret: 06.12.2016

VEDTEKTER

for

SAMEIET EPLETUNET PARKERINGSKJELLER
Vedtatt på årsmøte 24.04.2017
Sist revidert på årsmøte 03.03.22
gnr. 414 bnr 543 i Trondheim kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Epletunet Parkeringskjeller, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie som omfatter et garasjeanlegg i Ladebyhagen i Trondheim. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 414 bnr 543.

Garasjeanlegget
Eiendomsgrensene for gnr 414 bnr 543 fremgår av tegningen som inngår i disse vedtekter som **Vedlegg 1.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser er fordelt mellom sameierne. Bruksplanen utgjør
Vedlegg 2.

§ 3
Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av eiendommen, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er 153 garasjeplasser i sameiet, som også er antallet eierandeler i sameiet. Hver eierandel gir bruksrett til én garasjeplass, og følger seksjonene de er knyttet til.

Sameieeiendommen betjener i utgangspunktet parkeringsbehovet for de 3 boligselskapene som ligger i tilknytning til garasjekjelleren. Dette gjelder:

Sameiet Epleblomsten	org. nr. 817 803 822 (bygg C)
Sameiet Epletunet	org. nr. 919 033 754 (bygg D og E)
Sameiet Plommehagen	org. nr. 923 591 281 (Bygg F)

§ 4
Formål

Formålet er å forvalte sameiernes felles interesser i gnr. 414 og bnr. 543.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lik rett til å bruke p-plasser som ifølge bruksplanen, Vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom - sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av begge eiendommene.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 2. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Utleie og omsetning av parkeringsplassene kan gjøres innenfor sameiene som er angitt i § 3. Styret skal varsles både ved utleie og omsetning.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. De som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen eier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

§ 8
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren har rett til å være tilstede på årsmøtet og uttale seg. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer,
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,
5. Behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10
Årsmøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme for hver eierandel ved avstemming i årsmøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15
3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser
4) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet for Sameiet Epletunet Parkeringskjeller. Styret skal bestå av leder og 3 andre medlemmer fra hvert av de 3 boligsameiene, med personlige vararepresentanter fra hvert av de 3 boligsameiene.

Styret i det enkelte boligsameie foreslår 1 kandidat med vararepresentant til styret for Parkeringskjelleren. Forslag til leder foreslås av alle 3 boligsameiene. Leder, styremedlemmer og vararepresentanter skal være eier og bruker av den ideelle andel, parkeringsplass, som eieren disponerer. Leietakere, som ikke er eiere, kan ikke være medlem styret, varamedlem eller styreleder.

Leder og styremedlemmer velges for 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for forutgående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem i styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameier eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning

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

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i

tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeeiendommen - sameieeiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen - sameieeiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

De tilliggende sameiene gis tilgang for nødvendig vedlikehold og ettersyn av egne tekniske installasjoner og lignende som føres gjennom eiendommen. Kostnader forbundet med dette skal ikke belastes ga.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.
Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.
Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor

Sameiet kan velge å ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

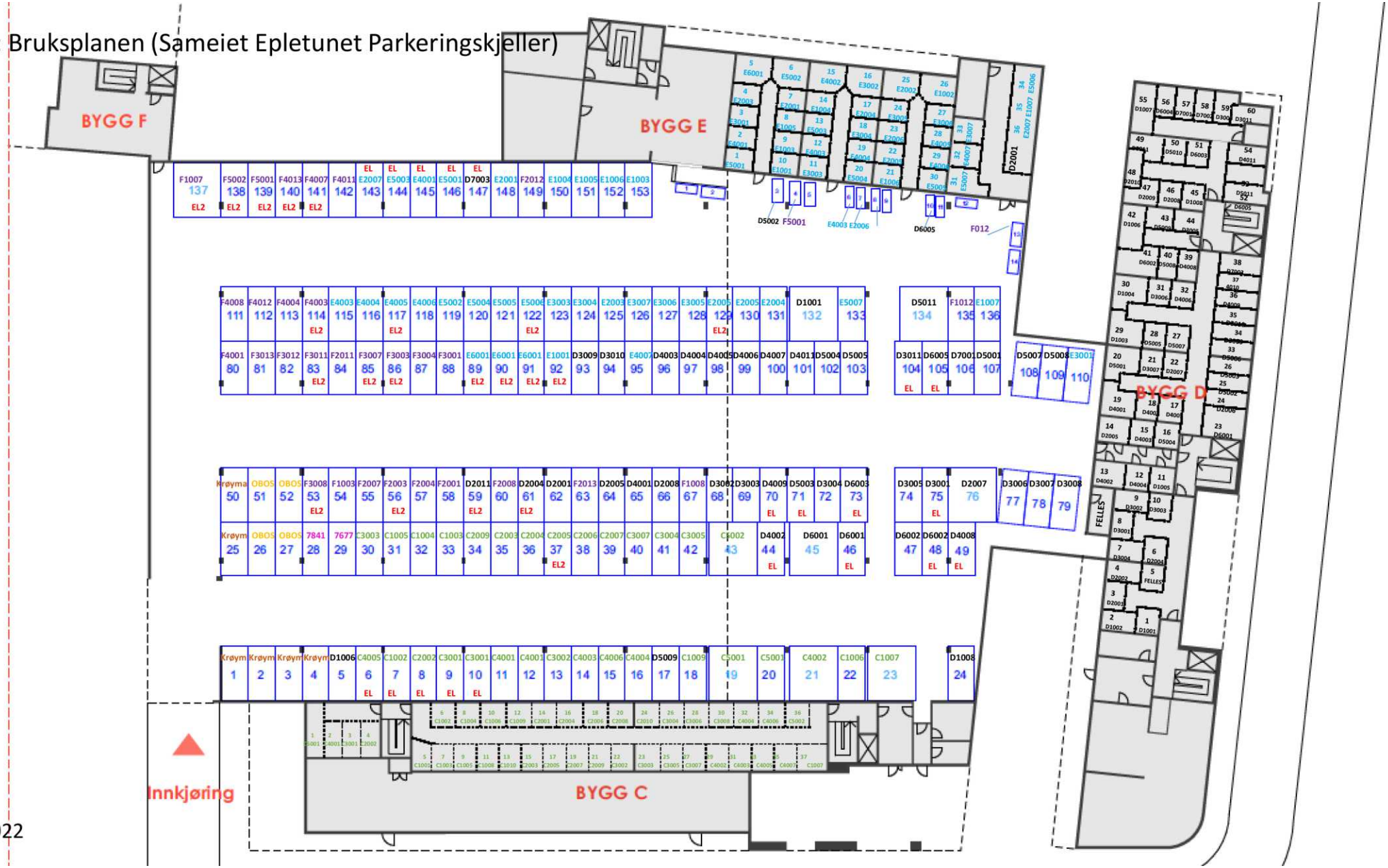
§ 21
Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Vedlegg:

1. Tegning med eiendomsgrenser, gnr 414 bnr 543.
2. Bruksplan, gnr 414 bnr 543.

Vedlegg 2: Bruksplanen (Sameiet Epletunet Parkeringskjeller)



22.03.2022

SAMEIET EPLEBLOMSTEN
ORG.NR. 817 803 822, KUNDENR. 7676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 277 628	1 123 766	1 276 000	1 371 000
Andre inntekter	3	1 618	0	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 279 246**	**1 123 766**	**1 291 000**	**1 386 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	11	-20 330	-20 330	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-9 055	-10 066	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-70 033	-66 600	-70 500	-74 000
Konsulenthonorar	7	-18 355	-33 561	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-212 282	-239 989	-200 000	-202 000
Forsikringer		-86 106	-66 769	-75 000	-90 000
Kommunale avgifter		0	-831	-1 000	-1 000
Energi/fyring		-82 237	-106 264	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 025	-218 453	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-398 449	-377 249	-397 500	-414 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 204 332**	**-1 197 161**	**-1 212 050**	**-1 259 000**
DRIFTSRESULTAT		**74 913**	**-73 395**	**78 950**	**127 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 382	14 021	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 382**	**14 021**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**92 296**	**-59 374**	**78 950**	**127 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		92 296	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-59 374		

SAMEIET EPLEBLOMSTEN
ORG.NR. 817 803 822, KUNDENR. 7676

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	35 576	55 906
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 576**	**55 906**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	0
Kundefordringer		0	2 232
Forskuddsbetalte kostnader		65 102	62 917
Energiavregning		0	109 855
Driftskonto OBOS-banken		505 708	198 621
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 620
Sparekonto OBOS-banken		402 101	666 790
SUM OMLØPSMIDLER		**972 970**	**1 043 035**
SUM EIENDELER		**1 008 546**	**1 098 941**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		776 362	684 067
SUM EGENKAPITAL		**776 362**	**684 067**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 622	23 442
Leverandørgjeld		100 504	387 825
Skyldige offentlige avgifter		0	3 607
Energiavregning	12	114 058	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 184**	**414 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 008 546**	**1 098 941**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2025
Styret i Sameiet Epleblomsten

Erik Vidar Hagerup/S/ Jørgen Moen Aune/S/ Petter Røskaft/S/

Trygve Reidulf Veddeng/S/

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

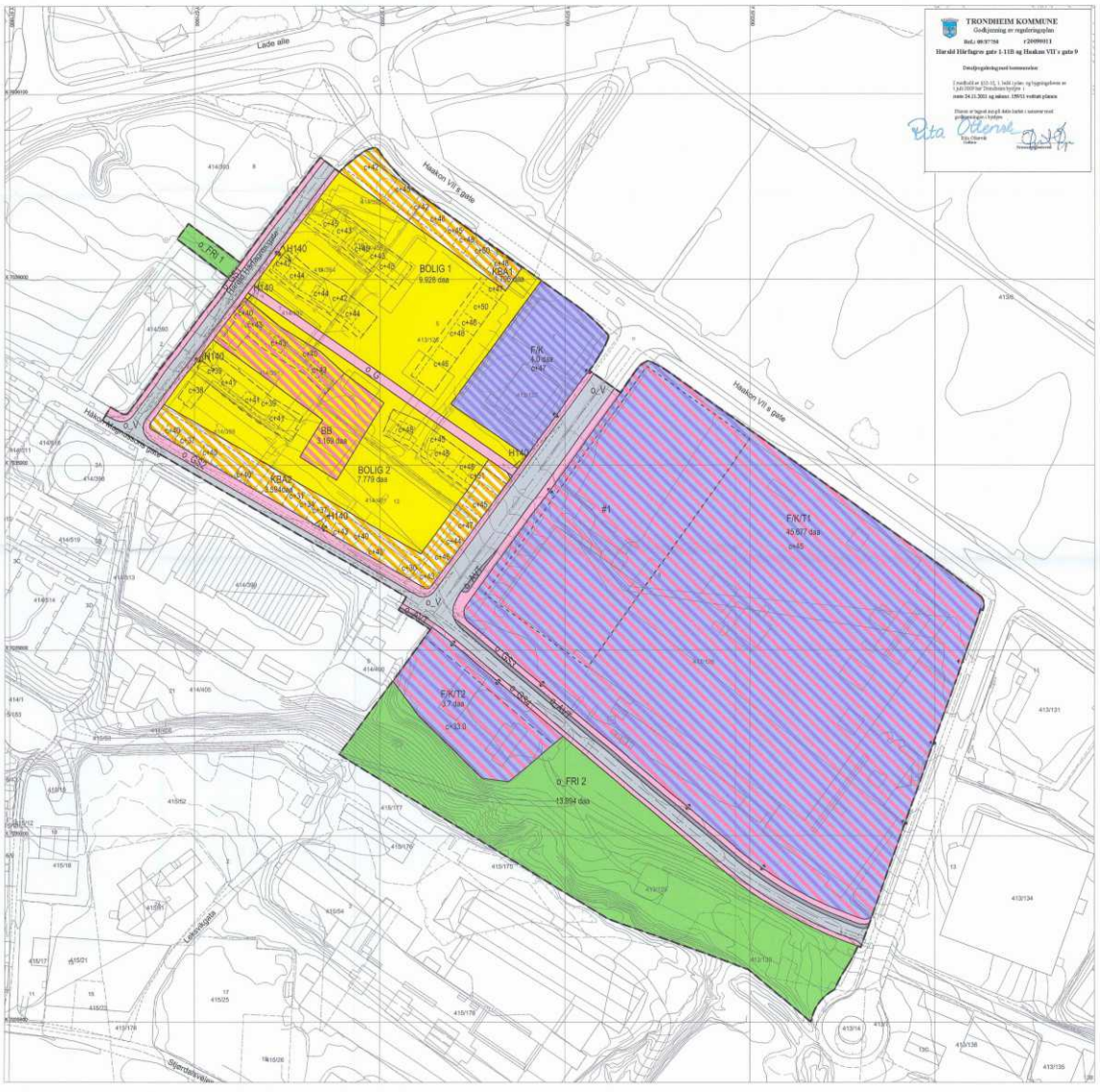
Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Håkon Magnussons gate 18 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Masteomriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Anleggseiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
RefJ: 09/37750 r20090011
Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Detaljreguleringen kommenteres

[med hjemmel av §12-12, 1. ledd jfr.pbl. og bygningsloven av 1.juli 1969 for Trondheim byrådet]
vedtas 24.11.2011 og tildeles 1.99/11 vedtatt planen

Planen er utarbeidet med på dette kartet i samsvar med godkjenningen i byrådet

Rita Ottervik
Leder

TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
   - Boligtjenesteyting (1603)
   - Forretning/Kontor (1610)
   - Forretning/Kontor/tjenesteyting (1613)
   - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Gang/sykkelveg (2015)
   - Gangareal (2016)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
3. Grønnstruktur
   - Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
a 1) Sikringssone
- Frisikt (140)

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Bestemmelsesområde, #1 parkeringsanlegg under grunnen

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert senterlinje veg
- Regulert høyde
- Grense hensynssoner
- Grense bestemmelser
- Avkjørsel



Koordinatsystem UTM sone32 eure f89 — Kartdtreklr pr. 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 0,5m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Plankart 1 av 2 - regulering på grunnen

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Formål boligtjenesteyting er flyttet	15.06.11		Til sluttbehandlet	10.07.11	bm
Formål boligforretning er tilført	15.06.11		Til ny sluttbehandling	29.09.11	bm
G/S-veg i Håkon M gt endret til 5,5m	15.06.11				
Frisikt fra p-kjeller er tilført.	15.06.11				
Byggegrenser og cotehøyder er endret.	15.06.11				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.01.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.05.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	22.03.2011	
Offentlig ettersyn	31.03.2011 – 12.05.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget utsatt	30.08.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget utsatt	20.09.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.11.2011	
Godkjent bystyret	24.11.2011	

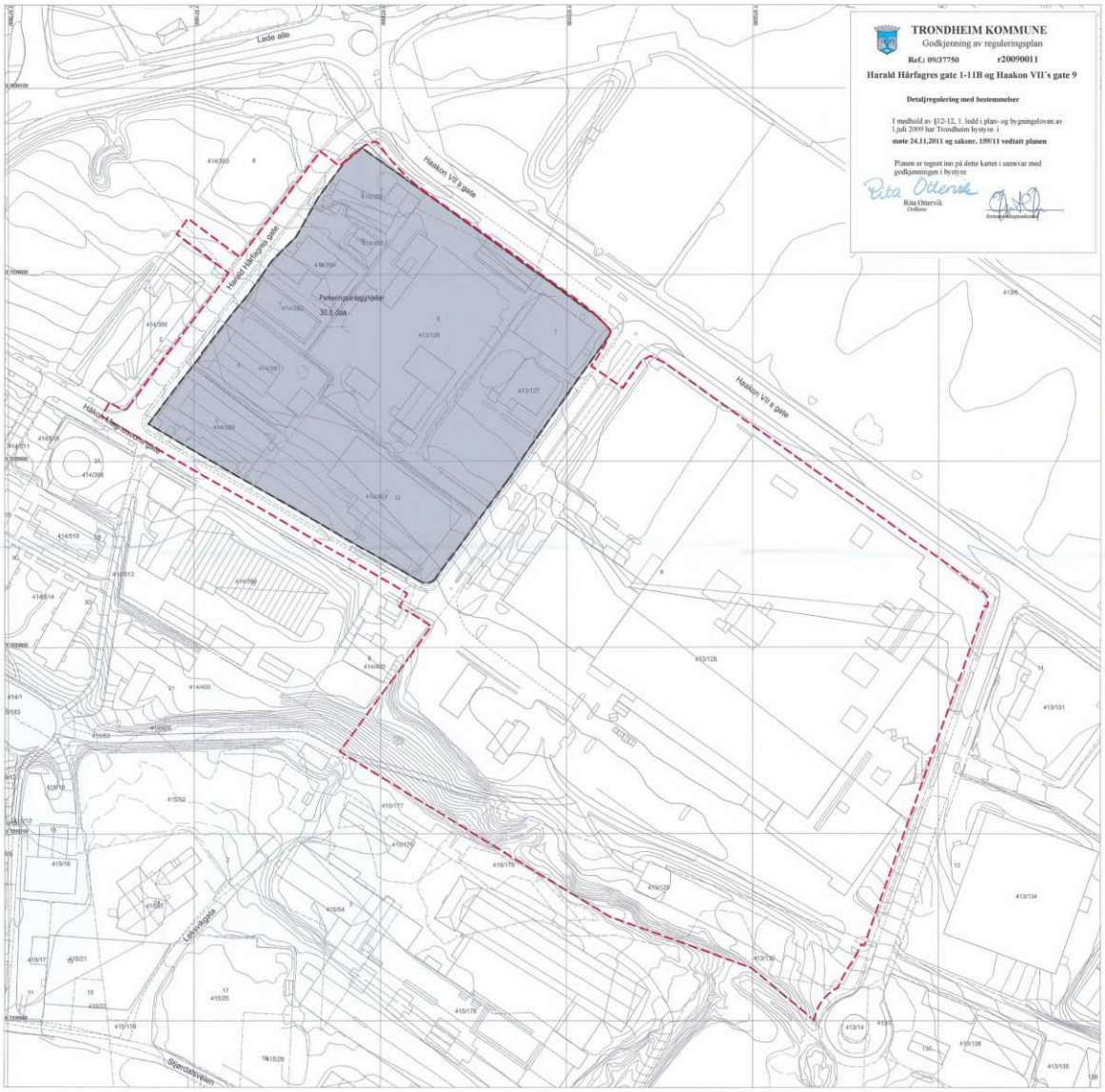
Planen er utarbeidet av: TEGN3

Planen er fremmet av: OBOS TRONDOS

Reguleringsplan nr: r20090011

Kommunens saksnr: 09/37750

DATO: 04.11.2010



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 09/37750 r20090011

Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 24.11.2011 og saksnr. 159/11 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kommunalsjef/kommunaldirektør

TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsanlegg (2083)

Juridiske linjer og symboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Illustrasjonslinjer:

Planens totale omfang



Koordinatsystem UTM sone32 euref 89 — Kartuttrekk pr. 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal — Kilde: Trondheim kommune — Ekv. 0,5m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9

Plankart 2 av 2 - regulering under grunnen

MÅLESTOKK:

1:1000 (A1)

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Til sluttbehandlet	10.07.11	bm/Tk			
Til ny sluttbehandling	29.09.11	bm/Tk			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		05.01.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		04.05.2010	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		22.03.2011	
Offentlig ettersyn		31.03.2011 - 12.05.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	utsatt	30.08.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	utsatt	20.09.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen		03.11.2011	
Godkjent bystyret		24.11.2011	

Planen er utarbeidet av: TEGN3

Planen er fremmet av: OBOS TRONDOS

DATO: 04.11.2010

Reguleringsplan nr: r20090011

Kommunens saksnr: 09/37750

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Håkon Magnussons gate 18 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

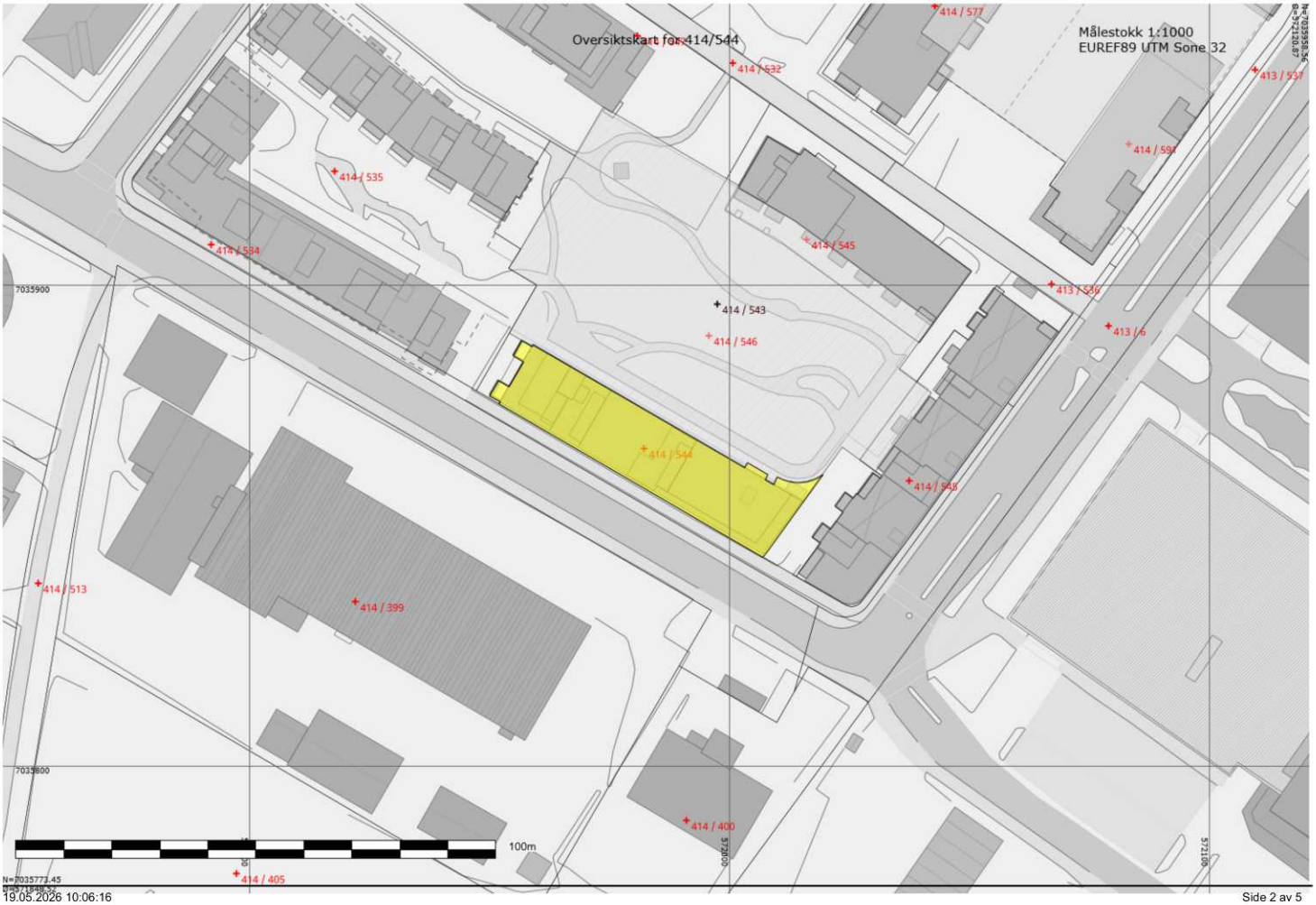
Trondheim

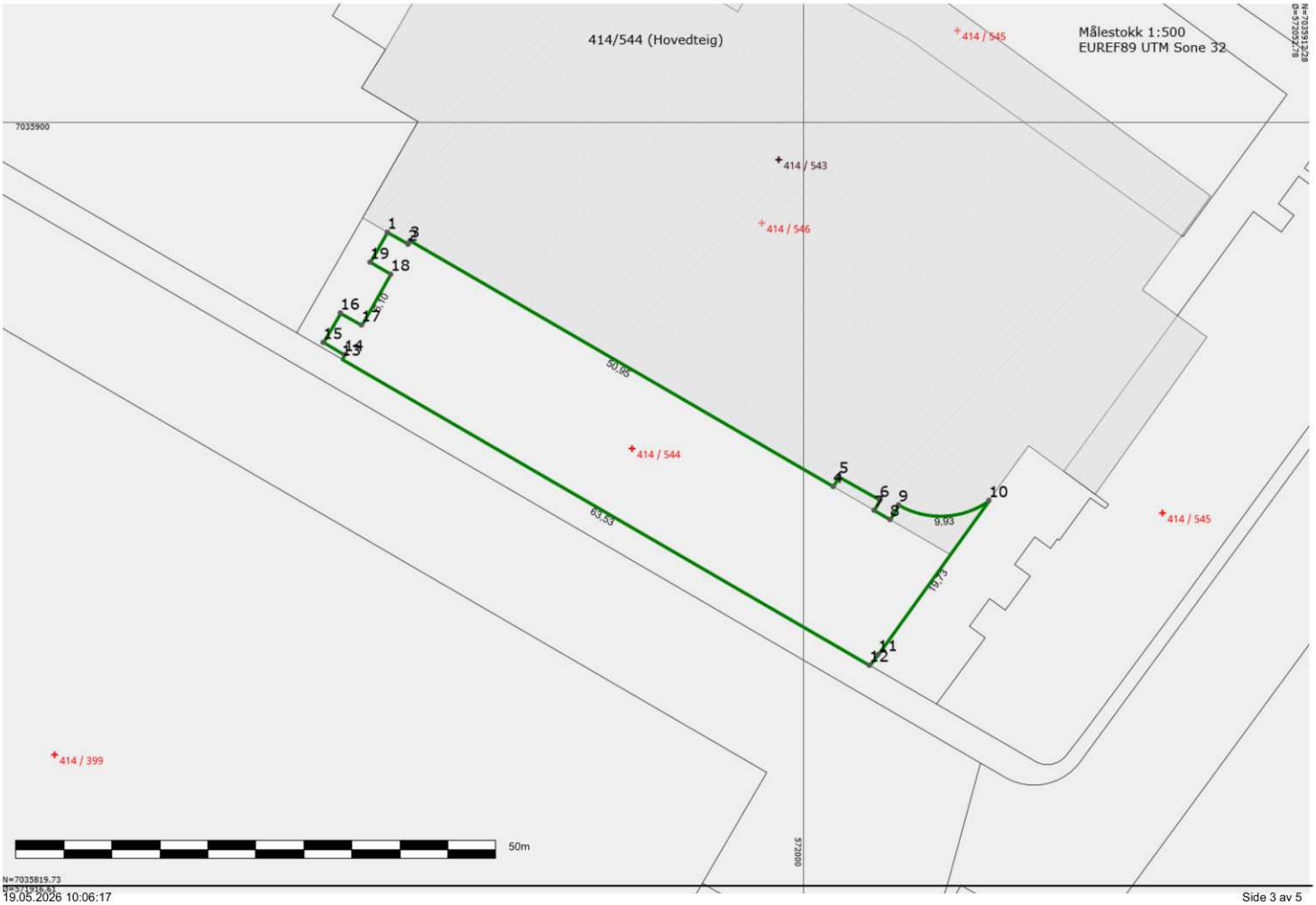
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**414**	**544**	**0**	**31**

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 414/544
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
414 / 577
414 / 532
413 / 537
414 / 591
414 / 535
414 / 534
414 / 545
413 / 536
414 / 543
414 / 546
413 / 6
414 / 544
414 / 548
414 / 513
414 / 399
414 / 400
414 / 405
7035900
7035800
100m


414/544 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
414 / 543
414 / 544
414 / 545
414 / 546
414 / 399
7035900
572000
50,55
63,53
9,93
19,73
50m

Areal og koordinater

Areal: 959,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035866,01 Øst: 571982,21

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035888,51	571956,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,50	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035887,26	571958,86	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,42	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035887,62	571959,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			50,95	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035862,07	572003,15	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,21	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035863,12	572003,75	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,92	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035860,65	572008,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,20	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035859,61	572007,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,92	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035858,64	572009,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,77	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035860,17	572009,96	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	8,84
			9,93	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035860,62	572019,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,73	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035844,62	572007,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,44	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035843,50	572006,92	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			63,53	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035875,33	571951,95	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,53	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035875,79	571952,21	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

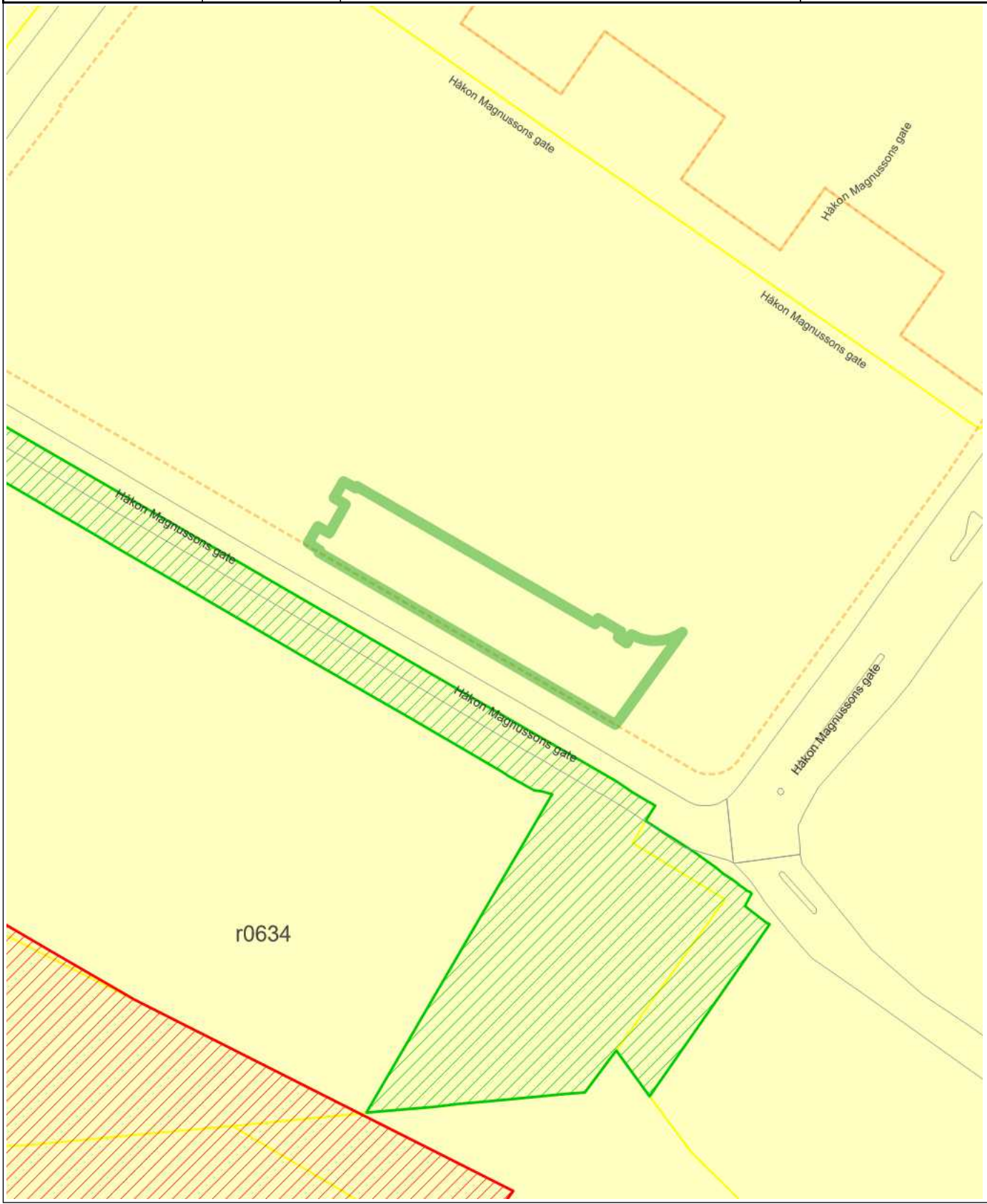
			2,53	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035877,06	571950,02	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,55	Ikke hjelpelinje		10	
16	7035880,13	571951,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,53	Ikke hjelpelinje		10	
17	7035878,87	571954,00	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,10	Ikke hjelpelinje		10	
18	7035884,15	571957,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,50	Ikke hjelpelinje		10	
19	7035885,40	571954,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,59	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Håkon Magnussons gate 18 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

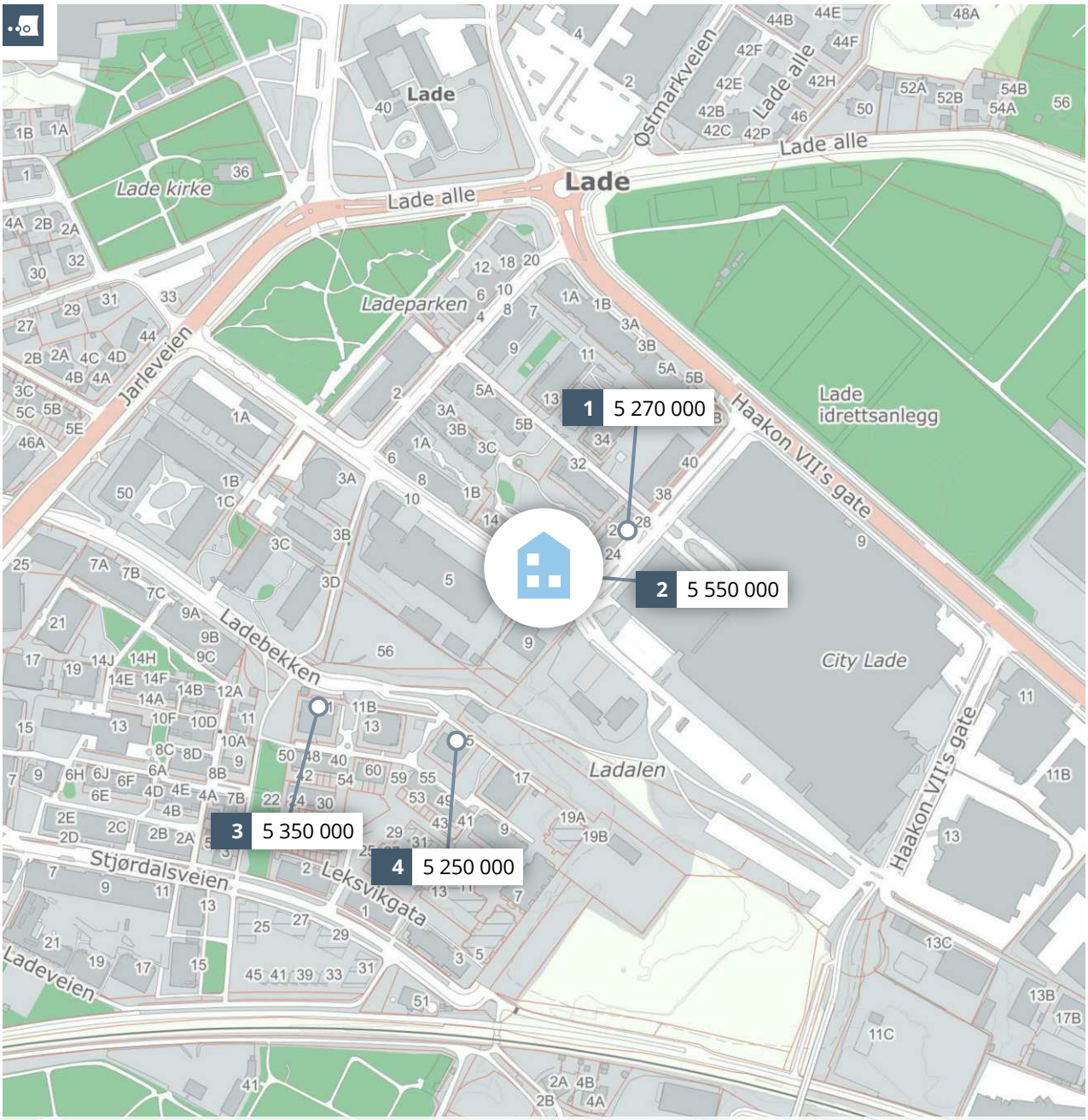
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 31
	Adresse:	Håkon Magnussons gate 18 7041 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Tjenesteyting
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpBestemmelseOmråde
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Parkeringshus/-anlegg



Meglers verdivurdering

HÅKON MAGNUSSONS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 03.08.2026

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Magnussons gate 18, 7041 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 414 BNR 544 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SØRGJERDET

Verdivurdert til

5 390 000

0	5 390 000	77 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	4 092
Formue	22 303
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Håkon Magnussons gate 26 65 m² 2017 7. etg 2 sov	05.11.2025	4 990 000	**5 270 000**	0	5 270 000	**81 077**
2 Håkon Magnussons gate 22 77 m² 2017 5. etg 2 sov	18.06.2026	5 590 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**72 078**
3 Ladebekken 11 69 m² 2021 8. etg 2 sov	09.04.2026	5 390 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**77 536**
4 Ladebekken 15 64 m² 2023 7. etg 2 sov	26.06.2026	5 390 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**82 031**

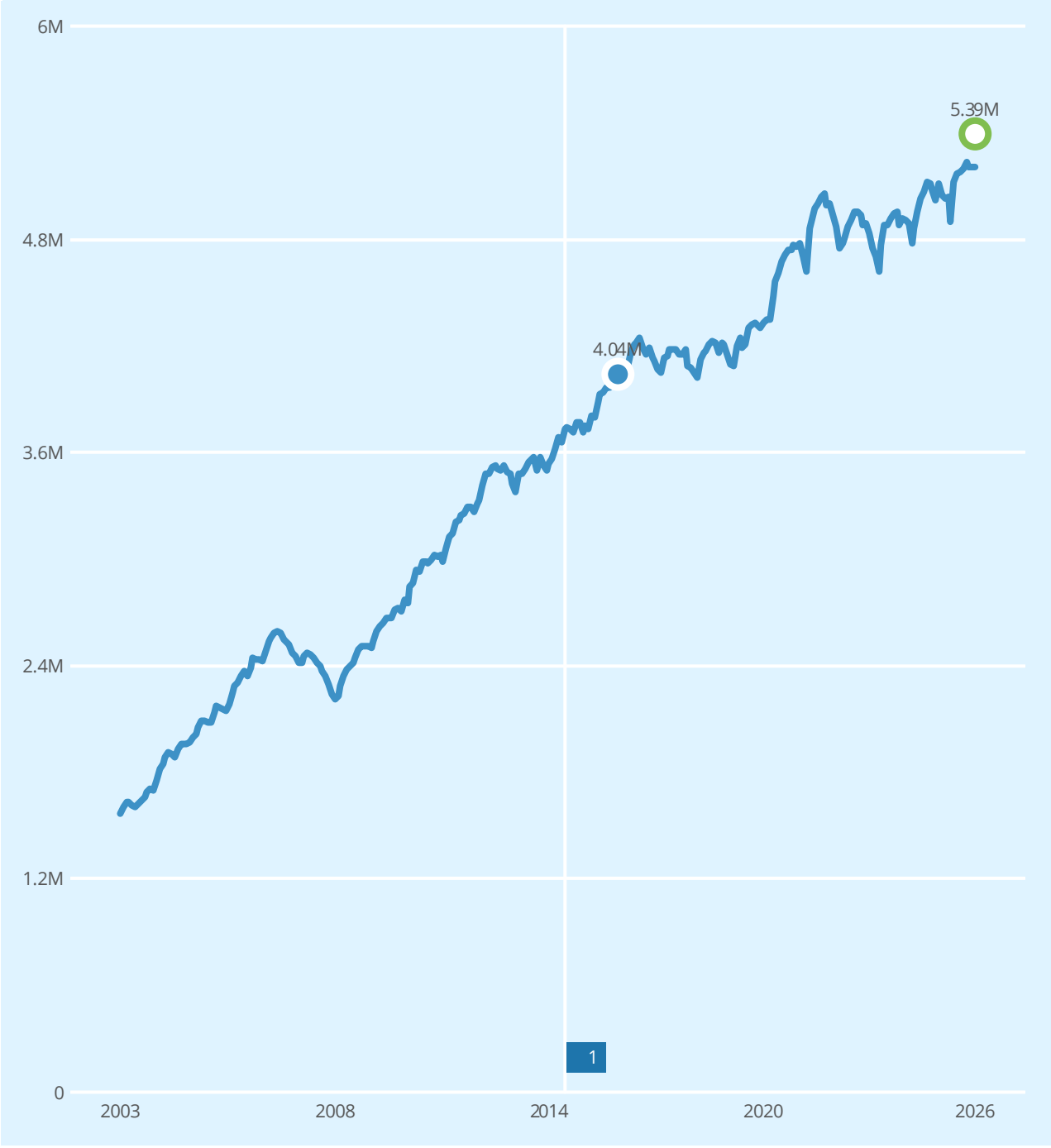
Lekker 3-roms selveierleilighet med glimrende beliggenhet i byggets 4.etasje. Leiligheten ligger skjermet til med vidstrakt utsikt mot bl.a. nærområdet på Lilleby, sentrum og Byåsen. Fra boligen har man umiddelbar nærhet til City Lade og bussholdeplass med hyppige avganger mot sentrum, og man har Solsiden og bykjernen innen ca. 20 minutters gange.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.10.2016		17.10.2016	-	4 040 000	-	4 040 000

Leiligheter til salgs i SØRGJERDET grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

5.2M
4 999 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i SØRGJERDET grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4 481 000 Salgspris i snitt
4 464 000 Prisantydning i snitt

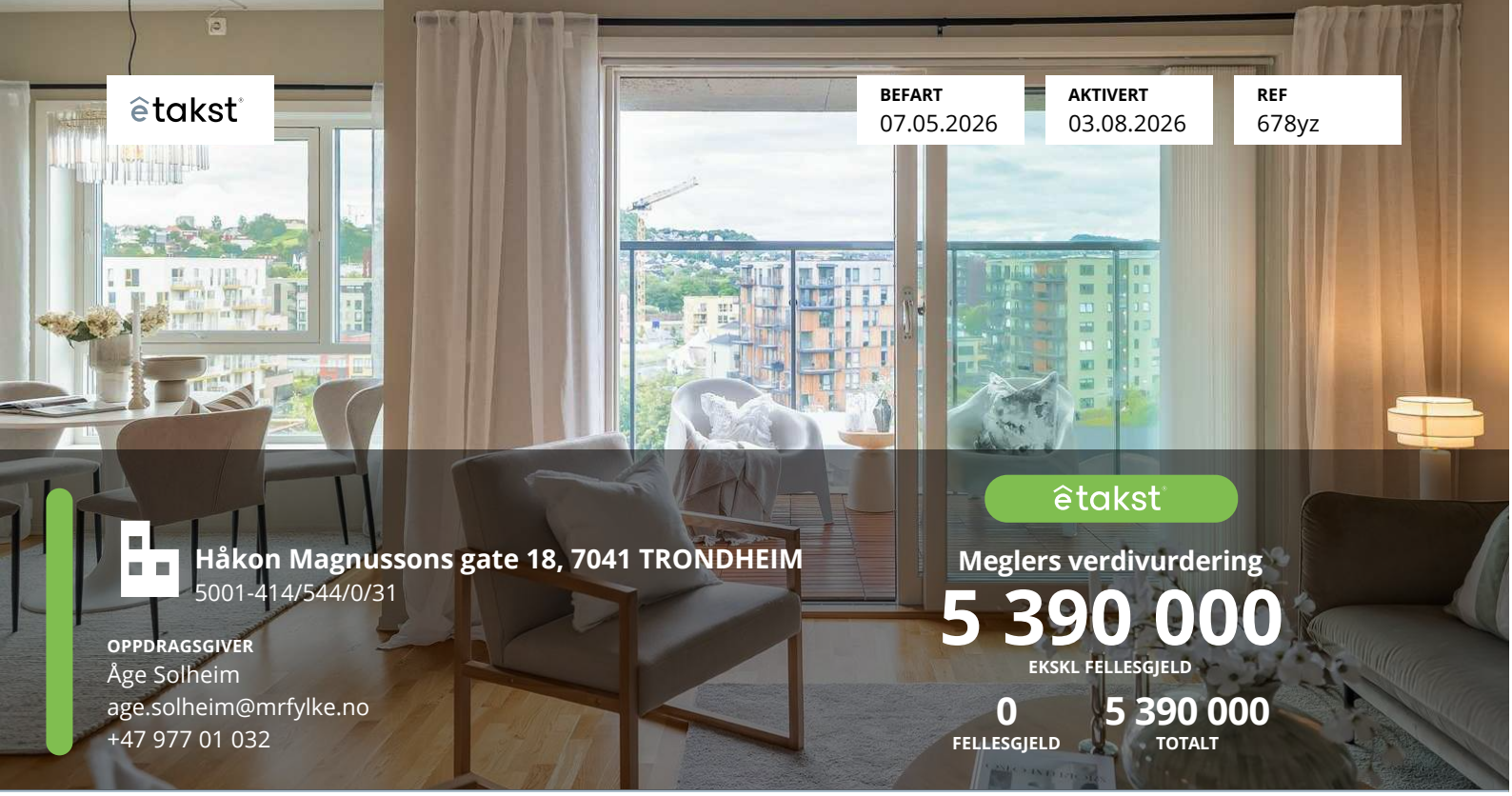
Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 000 Håkon Magnussons gate 18
Totalpris 5 390 000
75 004 SØRGJERDET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 654 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
07.05.2026	03.08.2026	678yz

Håkon Magnussons gate 18, 7041 TRONDHEIM

5001-414/544/0/31

OPPDRAGSGIVER

Åge Solheim
age.solheim@mrfylke.no
+47 977 01 032

etakst

Meglers verdivurdering

5 390 000

EKSKL FELLESGJELD

0	5 390 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2016
Soverom	2
Etasje	4
Fellesutgifter	4 092
Formue	22 303

AREAL

BRA-i	70 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Håkon Magnussons Gate 26, 7041 Trondheim	05.11.2025	5 270 000	0	5 270 000	2017	65 m²
Ladebekken 11, 7066 Trondheim	09.04.2026	5 350 000	0	5 350 000	2021	69 m²
Håkon Magnussons Gate 22, 7041 Trondheim	18.06.2026	5 550 000	0	5 550 000	2017	77 m²

Lekker 3-roms selveierleilighet med glimrende beliggenhet i byggets 4.etasje. Leiligheten ligger skjermet til med vidstrakt utsikt mot bl.a. nærområdet på Lilleby, sentrum og Byåsen. Fra boligen har man umiddelbar nærhet til City Lade og bussholdeplass med hyppige avganger mot sentrum, og man har Solsiden og bykjernen innen ca. 20 minutters gange.

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

MEGLER

Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

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

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:
Håkon Magnussons gate 18, 7041 Trondheim
Gnr. 414, Bnr. 544, Snr. 31, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260202

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@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.
