

PROAKTIV

STEINAN PARK

Nydelig 3-roms i
4. etasje fra 2025

EDGAR B. SCHILDROPS VEG 36



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Edgar B. Schieldrops veg 36,
7033 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 81, bnr. 171, snr. 33 i
Sameiet Steinan Park 1

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 125.840,-

Totalpris: 5.115.840,-

Kommunale avgifter: 8.962,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 3/2

BRA: 64 m²

BRA-i: 59 m²

BRA-e: 5 m²

Etasje: 4. etasje

Garasje/Parkering: Seksjonen har
bruksrett til én parkeringsplass (nr. 15).
Parkeringsplassen er klargjort for
elbillading. Sameiet har inngått avtale med
Aneo for levering av ladetjenester.

Tomt: 4667.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.763,-

Felleskostnader inkl.: TV/bredbånd, a-
konto fjernvarme og kommunalt vann,
byggningsforsikring, drift, vedlikehold,
forretningsførerhonorar m.m.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	7	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	20	48	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
55	60	70	78
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Ordensregler
83	109	119	132
Vedtekter	Vedtekter driftsforening	Regnskap	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

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

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Velkommen til Steinan Park og denne strøkne 3-roms leiligheten i 4. etasje fra 2025.

Her får du en moderne og innflyttingsklar bolig hvor alt ligger til rette for en enkel og lettstelt hverdag.

Med gjennomgående standard fra byggeår, egen parkeringsplass, balkong og attraktive fellesfasiliteter er dette en bolig du kan flytte rett inn i og nyte i mange år fremover.

Leiligheten er en del av det første byggetrinnet på Steinan Park og ligger luftig til i 4. etasje, med vestvendt orientering.

Her tilbys etterspurte kvaliteter som:

- Nybygggaranti frem til 2030
- TG0 på alle punkter
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Kjøkken- og baderomsinnredning fra HTH
- Kjellerbod på 5 kvm
- Søndagsåpen Bunnpris i samme byggetrinn
- Attraktive fasiliteter i sameiet, inkl. golfsimulator, kinorom og selskapslokale

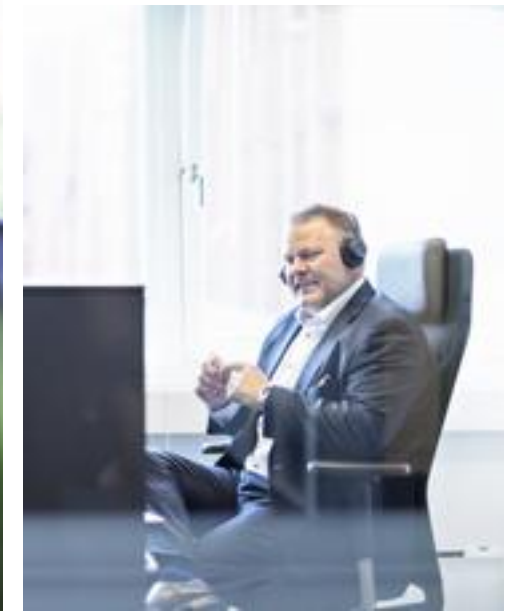
Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

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

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

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

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

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

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

Sameiet består av 69 seksjoner fordelt på 3 bygg med adresse
Edgar B. Schieldrops veg 34-38.





STEINAN PARK

Kommune: Trondheim / Område: STEINAN PARK

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

Beliggenhet

Edgar B. Schieldrops veg 36 ligger i første byggetrinn av Steinan Park. En av områdets fremste kvaliteter er den umiddelbare nærheten til Estenstadmarka. Her er det kort vei fra ytterdør til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder som kan brukes året rundt. Estenstadmarka tilbyr variert natur med skog, myrer, små vann og flotte utsiktspunkter, og er et populært område for både tur, løping, sykling og langrenn.

For de helt daglige innkjøpene blir det vanskelig å få det særlig mer praktisk. Bunnpris Vestlia ligger i nabobygget og er søndagsåpen. Innen behagelig gangavstand ligger også Nardocenteret, som fungerer som et naturlig handelspunkt i området. Her finner du blant annet Rema 1000, apotek, bakeri, frisør, blomsterforretning og restaurant.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Arne Bergsgårds veg Linje 22, 115	4 min 0.3 km
🚶	Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 3.2 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 6 km
✈️	Trondheim Værnes	29 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	8 min 0.5 km
Rema 1000 Nardocenteret Post i butikk	17 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

📺 Nardo centeret	17 min
📺 Boots apotek Nardo	17 min

SPORT

🏃 Hoeggen skole Aktivitetshall	10 min 0.6 km
🏃 Tambs Lyches veg, basket og badm. Basket	12 min 0.8 km
🏃 TrenHer Nardo	25 min
🏃 3T-Moholt	27 min



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse og rekkehus.



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



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området er godt tilrettelagt for både store og små. For de minste barna er det flere barnehager i nærområdet, med gangavstand til Vestlia barnehage, Risvollan barnehage og Sollia barnehage. Fra leiligheten er det også bare noen minutters gange til både Hoeggen og Steindal skole.

3T på Moholt og TrenHer på Nardo gir gode alternativer for innendørs trening, mens Othilienborg Diskgolfpark og Steinan skitrekk gir mer sesongbetonte aktiviteter. Othilienborg Diskgolfpark er en 18-hulls bane og ligger like ved, mens Steinan skitrekk på Vestlia drives av Othilienborg IL og frivillige fra nærområdet.



Skolekrets

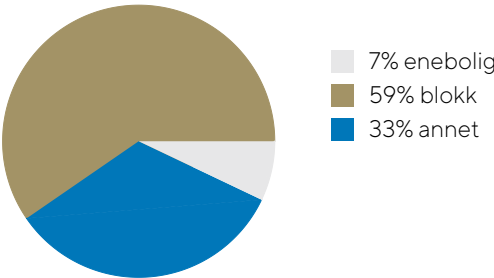
Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger i Arne Bergsgårds veg. Holdeplassen betjenes av linje 22, som går mellom Tyholt og Vestlia via sentrum, med avganger omtrent hvert 10. minutt store deler av dagen. Dette gir en enkel forbindelse inn mot sentrum og videre til andre deler av byen.

For den som sykler, er beliggenheten også svært gunstig. Fra området kommer du deg raskt til blant annet NTNU på Gløshaugen, arbeidsplassene på Lerkendal og Sluppen samt Midtbyen. Bussen bruker under et kvarter til Gløshaugen og rundt 20 minutter til byen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	13 min 0.8 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	26 min 1.9 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	10 min 0.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.8 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 4.8 km

BARNEHAGER

Vestlia barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 0.8 km
Sollia barnehage (1-6 år) 53 barn	14 min 0.8 km
Preg barnehager Risvollan (0-5 år) 29 barn	20 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 36

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i sameiet.

Parkering

Seksjonen har bruksrett til én parkeringsplass (nr. 15). Parkeringsplassen er klargjort for elbillading. Sameiet har inngått avtale med Aneo for levering av ladetjenester.

Tomtestørrelse

4 667 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Byggemåte

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isoleringsglass.

Tilstandsrapport

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

TG0: 16

TG1: 0

TG2: 0

TG3: 0

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

Bygningssakskyndig

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)



Leiligheten har vestvendt orientering, med glimrende solforhold og flott utsikt mot flere himmelretninger.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Velkommen til Edgar B. Schieldrops veg 36, presentert av Steinar Skaanes v/Proaktiv Eiendomsmegling.

Leiligheten er en del av første byggetrinn i Steinan Park. Under byggene er det etablert en felles garasjekjeller, hvor seksjonen disponerer én parkeringsplass og én bod. Garasjekjelleren rommer også sykkelparkering og tekniske rom.

Innenfor døren møtes du av en entré på ca. 3,5 kvm, med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Fra entréen er det direkte adkomst til badet, som har et moderne og tidløst uttrykk med flislagte vegger og gulv. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning fra HTH med servant. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Videre åpner leiligheten seg mot et lyst og innbydende oppholdsrom, hvor stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning på ca. 30 kvm. Kjøkkenet er levert av HTH og har en moderne innredning med slette fronter, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt, med en løsning som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 9 kvm med god plass til sittegruppe og grill.

Leiligheten har to soverom på henholdsvis ca. 8 og 9,5 kvm, plassert på hver sin side av stuen. Begge rommene fremstår som lyse og innbydende, og har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Som beboer i sameiet får du også tilgang til flere attraktive fellesfasiliteter. Det er etablert et fellesrom som kan bookes til blant annet bursdager, familiesammenkomster og andre sosiale anledninger. I tillegg finnes et eget rom med golfsimulator og kinomuligheter.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

4. etasje

BRA-i: 59 kvm

Total BRA: 59 kvm

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 9 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Steinan Park BT1 disponerer et fellesrom som inneholder kjøkken, hvitevarer, spisemøbler, filmrom og wc. Rommet kan bookes til bursdager eller andre samlinger. Det er også et eget rom med golfsimulator og kinomuligheter.





Oppvarming
- Fjernvarme

Info strømforbruk
Selger betaler cirka 400-500 kr/mnd for strøm.
Selger har ikke bundet opp eiendommen i
strømsøtteordningen Norgespris.

Forbruk fjernvarme og kommunalt vann blir avregnet årlig, målt
forbruk mot akontobetalinger. Dette kan i enkelte tilfeller gi
større tilleggsbetalinger dersom reelt forbruk er vesentlig
større enn forutsatt i akontobeløp.

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

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

Energimerke
Grønn C



Store vindusflater slipper inn et nydelig naturlig lys, mens takhøyden forsterker den gode romfølelsen.







Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt, med en løsning som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spisestue.





Leiligheten er innredet med et tidløst kjøkken fra HTH med slette fronter, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer.



STILRENT BAD

Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning fra HTH med servant.



INNBYDENE HOVEDSOVEROM

Det største soverommet er innredet med en praktisk skyvedørgarderobe.





PARKERING

Seksjonen har bruksrett til én parkeringsplass (nr. 15). Parkeringsplassen er klargjort for elbillading.





PLANTEGNING

Edgar B. Schieldrops veg 36
4.etg snr 33



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

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

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

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

Andre utgifter
Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukertillatelse datert 9. september 2025 for bygg A, B og C med tilhørende utearealer og infrastruktur, samt sokkeletasje unntatt fellesarealer. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

-
- Fellesarealer i sokkeletasjen
 - Resterende del av tiltaket
 - Oppfyllelse av relevante rekkefølgekrav

Det fremgår av tillatsen at gjenstående arbeider må være ferdigstilt innen 20. desember 2026. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Seksjonen har andel i realsameie:

Knr: 5001 | Gnr: 81 | Bnr: 171 | Snr: 69 (1/24)

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

28.05.1998 - Dokumentnr: 8540
Avtale mellom Studentsamskipnaden i Trondheim og Trondheim kommune om rett til å ha liggende tursti over eiendommen gnr/bnr 81/56.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet per 31. desember 2025
- Årsresultat kr 884 074,-
- Egenkapital kr 884 074

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Forsikring
Forsikringselskap Tryg Forsikring
Polisenummer3790926

Sikringsordning
Sikringsordning er en ordning som dekker tap sameiet får som følge av at seksjonseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameie. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av seksjonseierne ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige seksjonseierne.

Formuesverdi primær
970.481,- for 2025

Formuesverdi sekundær
3.881.922,- for 2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte beløp for eiendommen i 2026. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
8.962,-

Velforening
Det er pliktig medlemskap i Steinan Park Driftsforening. Foreningen skal drifte felles uteområder, veier, lekeplasser, grøntområder, felleslokale og annen felles infrastruktur.

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

Info formuesverdi
Ligningsverdien har ikke latt seg innhente og er dermed beregnet ut i fra Skatteetetatens boligkalkulator. Verdiane kan avvike fra endelig vedtak.

Felleskostnader pr. mnd
3.763,-

Felleskostnader inkluderer
TV/bredbånd, a-konto fjernvarme og kommunalt vann, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, forretningsførerhonorar m.m.

- A-konto fjernvarme og kommunalt vann og avløp kr 1 044,-
- Felleskostnader bolig likedelt kr 265,-
- TV/internett kr 299,-
- Felleskostnader bolig brøk kr 2 030,-
Totalt kr 3 638,-

I tillegg kr 125,- for garasje som faktureres separat.

Andel fellesformue
13.338,- per onsdag, 31. desember 2025

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 667 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet
Sameiet består av 69 seksjoner fordelt på 3 bygg med adresse Edgar B. Schieldrops veg 34-38.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Felleskostnader pr. mnd
3.763,-

Felleskostnader inkluderer
TV/bredbånd, a-konto fjernvarme og kommunalt vann, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, forretningsførerhonorar m.m.

- A-konto fjernvarme og kommunalt vann og avløp kr 1 044,-
- Felleskostnader bolig likedelt kr 265,-
- TV/internett kr 299,-
- Felleskostnader bolig brøk kr 2 030,-
Totalt kr 3 638,-

I tillegg kr 125,- for garasje som faktureres separat.

Andel fellesformue
13.338,- per onsdag, 31. desember 2025

29.04.2025 - Dokumentnr: 469035
Seksjonering av eiendommen i 69 seksjoner. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 58/4736.

05.08.2026 - Dokumentnr: 887197
Reseksjonering av eiendommen. Det fremkommer av reseksjoneringen at del av fellesareal overføres til seksjon 67 som tilleggsareal bygning. Ingen andre endringer.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innenfor byggesone 3 i kommuneplanens arealdel 2022-2034. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg samt fremtidig turvegtrasé. Gjeldende reguleringsplan er r20200040 datert 20. oktober 2022, hvor eiendommen er regulert til boligbebyggelse samt ras- og skredfare.

Området som helhet skal videreutvikles med flere byggetrinn over de kommende årene. Fordelen for denne leiligheten er at den mest intense anleggsperioden rett utenfor døren er over. De neste byggetrinnene vil i økende grad flytte seg sørover og gradvis trekke bort fra denne delen av nabolaget.

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

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 990 000,00 (Prisantydning)

4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt)

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Rannveig Raanes

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (3 stk.) kr 900,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører OBOS kr 4 375,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr til OBOS kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 9 393,75. Sum utlegg og andre utgifter kr 30 081.

Totale kostnader kr 141 521.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
11.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Edgar B. Schieldrops veg 36, 7033 TRONDHEIM

04 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Edgar B. Schieldrops veg 36

Postadresse

Edgar B. Schieldrops veg 36

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

17092025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd her i et år

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Raanes, Rannveig

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

Vedlegg



11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 3

56EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 36

PROAKTIV.NO57



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30368708

Egenerklæringsskjema

Name

Rannveig Raanes

Date

2026-09-04

Identification

Rannveig Raanes

Edgar B. Schieldrops veg 36

7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Byggeår:

2025

BRA:

64 m²

BRA-i:

59 m²

Rapportdato:

7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

16

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 81 BNR: 171 SNR: 33

Just Roar Dragsten

Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no

40004459

Edgar B. Schieldrops veg 36

7033 Trondheim

60

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 36

Vedlegg

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.

Supertakst

Edgar B. Schieldrops veg 36, 7033 Trondheim

2 av 10

PROAKTIV.NO

61

2. Om rapporten			
Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.		
	Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.		
	Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.		
Struktur og referansenivå	Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.		
	Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.		
	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.		
Takstrapporten	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.		
	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.		
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.		
	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.		
	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.		
Metode for aldersvurdering	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.		

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 byggeteknisk 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: Edgar B. Schieldrops veg 36

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	59	59 2 soverom, bad, stue, kjøkken, entre.	0	0	9
Kjeller	5	0	5 Bod	0	0
Totalt m²	64	59	5	0	9

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 5m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)
--

5. Hovedrapport

5.1 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 fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.2 Vinduer og dørerTG-0

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Vinduer er utført med 3-lags isolerglass. Bygningsdelen er fra byggeåret 2025, og det er ikke foretatt endringer etter oppføring. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

5.3 Balkong, terrasse, plattingTG-0

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Balkongen fra byggeåret 2025. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

5.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse	
Innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Kjøkkenet er fra byggeår 2025 med innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Overflater og innredning fremstår i god stand uten registrerte avvik.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

5.5 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Type	Betongdekke
Oppsummering	TG-0
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ingen vesentlige avvik registreres.	

5.6 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør	Plast
Oppsummering	TG-0
Avløpsrør er utført i plast. Boligen er oppført i 2025, og bygningsdelen fremstår ny og uten registrerte avvik.	

5.7 Vannledninger

TG-0

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Beskrivelse	
Fordelerskap er plassert på bad, med avrenning på vegg ved toalett.	
Oppsummering	TG-0
Vannledninger er utført med rør-i-rør-system i plast. Fordelerskap er plassert på badet med avrenning på vegg ved toalett. Det er ikke registrert avvik ved vannledningene.	

5.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Boligen er oppført i 2025.	
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Boligen er oppført i 2025, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Samsvarserklæring og kursfortegnelse er til stede. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstod tette. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget.	

5.9 Vannbåren varme

TG-0

Type anlegg	Gulvvarme
Oppsummering	TG-0
Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

5.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-0

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-0
Det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.	

5.11 Ventilasjon

TG-0

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Beskrivelse	
DEt er utført et filterbytte siden byggeår.	
Oppsummering	TG-0
Leiligheten har balansert ventilasjon. Det er utført filterbytte siden byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

5.12 Våtrom

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

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-0
Våtrommet har flislagte overflater på vegg og gulv. Overflatene fremstår uten registrerte avvik.	

Fallforhold

Beskrivelse	
.	
Oppsummering fallforhold	TG-0
Det ble ikke registrert avvik ved ved fallforhold på baderommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Beskrivelse	
ingen avvik	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det er ikke registrert avvik ved membran, tettesjikt og sluk på befaringen.	

Sanitærutstyr

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

Beskrivelse	
opplegg for vaskemaskin.	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyret består av dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-0
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse	
Det er ikke foretatt hulltaking mot bad da kornstruksjonen framstår som ny, ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert på befaringsdagen.	
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking mot badet, da konstruksjonen fremstår som ny. Det ble ikke registrert tegn til utilsiktet fukt i tilleggende konstruksjoner på befaringsdagen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

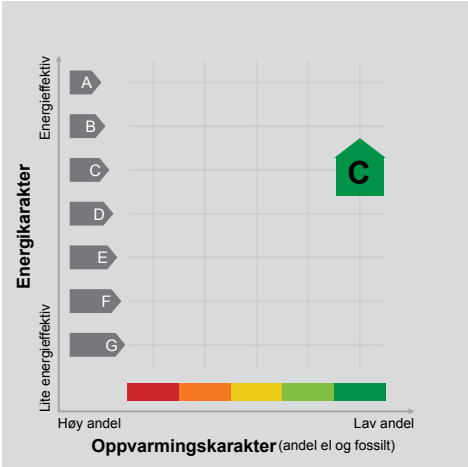
Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	Dokumentasjon er fremlagt
--	---------------------------





Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Steinan Park Blokk B
Antall registrerte enheter	26
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301222235
Merkenummer	Energiattest-2025-164100
Dato	04.09.2025
Innmeldt av	Norconsult Norge AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	1545
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (26)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0101	16	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0102	17	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0103	18	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0104	19	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0105	20	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0201	21	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0202	22	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0203	23	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0204	24	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0205	25	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0301	26	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0302	27	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0303	28	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0304	29	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0305	30	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0401	31	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0402	32	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0403	33	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0404	34	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0405	35	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0501	36	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0502	37	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0503	38	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0504	39	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0505	40	0	
Edgar B. Schieldrops veg 36	301222235	H0601	41	0	
Enhet					Inngangsverdi
Bygningskategori					BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)					2
Bygningstype					LEILIGHET
Byggear					2025
Byggstandard					Nybygg
Type bygg					ENERGIREGLER 2016
TEK standard					
Energivurdering					
Pliktig energivurdering					Nei
Kjelanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Varmeanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Kjøleanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Ventilasjonsanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Areal yttervegger					888 m²
Areal tak					278 m²
Areal gulv					276 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt					358 m²
Oppvarmet BRA					1 545 m²
Totalt BRA					1 545 m²
Oppvarmet luftvolum					4 227 m³
U-verdi for yttervegger					0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak					0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv					0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt					0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					23,2 %
Normalisert kuldebroverdi					0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet					27,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall					0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)					15.01.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner					85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden					1,26 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden					1,26 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden					2,01 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet					83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					130 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden					21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet					250 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,89
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmedelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.9.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Norconsult Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	19,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	156 425 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	101 224 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	154 478 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima	
Elektrisitet	58 885 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	97 540 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	156 425 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,6 %
--------------------------------------	--------

VEDLEGG 1:

ORDENSREGLER

EIERSEKSJONSSAMEIET

STEINAN PARK 1

Vedtatt av årsmøtet 27.04.2026

0: INNLEDNING

Disse ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets område, herunder besøkende. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene og be leietaker påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere eller beboere. Det er videre viktig at eiere og beboere/leietagere er registrert med korrekt kontaktinformasjon, e-post og mobilnummer hos sameiets forretningsfører, slik at man mottar utsendt informasjon på sameiets kommunikasjonskanal.

Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. I tilfelle motstrid går vedtektene foran ordensreglene.

I vedtektene er det gitt særlige regler for næringsseksjonene i sameiet, hva gjelder retten til bruk/støy/varelevering, avfallshåndtering og skilting mv. i sameiet og parkeringskjelleren. Bestemmelsene nedenfor vedrørende nevnte temaer, retter seg derfor mot boligseksjonene.

1: BEBOELSE

Boligseksjonene skal kun brukes til beboelse, og ikke til næringsvirksomhet. Næringsseksjonene skal kun benyttes til næring.

2: STØY

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og kl. 08:00 på lørdager og søndager. Det må da ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre støyende aktiviteter. Ved større sammenkomster eller fester skal de nærmeste naboene varsles i god tid på forhånd.

Støyende oppsappingsarbeider og lignende skal begrenses til tidsrommet kl. 08:00 til kl. 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og kl. 18:00 på lørdager. Det er videre ønskelig at de nærmeste naboene varsles i god tid forut for slikt arbeid.

3: SKADER OG FORSIKRING

Alle seksjonseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor i seksjonen stoppekranene for vann og fjernvarme er. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer og andre skader som skyldes utilstrekkelig oppvarming eller for skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller rengjøring. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges og rørlegger tilkalles, samt styret varsles.

Sameiet har forsikring for skade på bygning og for fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvar for å utbedre, skal seksjonseier betale egenandelen. Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4: BRUK AV BALKONGER/TERRASSER

Balkonger/terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring av avfall eller annet som kan sjenere andre

beboere eller fasadens utseende. For å unngå skade må den enkelte seksjonseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte seksjonseier måtte dekke utbedring på egen regning. Det skal tas hensyn til de øvrige beboerne ved grilling. Det er kun gass og elektrisk grill som er tillatt.

Fuglemating er ikke tillatt. Det er heller ikke lov å kaste sigarett sneiper eller annet fra balkonger/terrasser.

5: BRUK AV FELLESAREALER

Tekstiler, matter og lignende skal ikke ristes/børstes/bankes fra vindu, balkonger eller inne i trappeoppgangen. Tekstiler må ikke henges til tørk i vindu eller over balkongrekkeverk.

Ingen gjenstander; det være seg barnevogner, sko, avfall, møbler eller planter, må settes utenfor leiligheten eller i fellesareal og trappeoppganger. Det er tillatt å ha en dørmatte og henge opp et navneskilt eller lignende utenfor egen dør. Det er ikke tillatt å bore/hamre eller gjøre andre inngrep i fellesarealene. Alle slike inngrep må godkjennes i henhold til vedtektene og ha nødvendig offentlig tillatelse før iverksetting. Sykler plasseres i egne sykkelstativ i garasjeetasjene, boden eller inne i leiligheten/seksjonen.

Enhver forsøpling av eiendommens uteområder (fortau, gangveier og utvendige trapper) er ikke tillatt. Det samme gjelder innvendige områder (trappeløp, korridorer og garasjer).

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene, inkludert garasje og utendørs skal det tas hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å foreta oppskyting av fyrverkeri på fellesområdet. Oppslag må ikke settes opp andre steder enn ved inforskjermene nede ved postkassene. Det er ikke tillatt med bruk av åpen flamme i noen del av sameiets fellesarealer. Seksjonseier/beboer er også ansvarlig for gjesters bruk av fellesarealer.

Det er heller ikke tillatt å fjerne plantevekster eller å plante nye på fellesareal uten avtale med styret.

Alle bør også følge med så det ikke ligger steiner og andre hindringer i skinnene til heisdørene, slik at heisen ikke stopper unødvendig. Dette er spesielt viktig i vintermånedene når det strøs ute.

6: BRANNVERN

Lading av elsykkelbatteri eller lignende skal ikke forekomme i fellessareal eller bod.

Hensatte gjenstander jfr pkt 5 MÅ fjernes snarest og senest en uke etter at det er hengt opp skriftlig varsel om overtredelsen. Styret påtar seg intet ansvar for slike fjernede gjenstander.

Alle seksjoner skal ha tilstrekkelig med brannslukningsutstyr, dog minimum 1 brannslukningsapparat. Pulverapparat skal vendes regelmessig minimum 1 gang per år eller det styret fastsetter. Det er ikke tillatt å ta ned eller for øvrig gjøre noe med brannvarslerne, idet dette kan føre til feil i hele anlegget og utløse uønsket alarm. Alle brukere er selv ansvarlig for å sette seg inn i instruksjonen for brannvarslingsanlegget. Hvis brannalarmen utløses i egen leilighet grunnet annet enn brann, og vedkommende ikke har avbrutt alarm innen tidsfrist vil brannvesenet rykke ut på falsk alarm. Seksjonseier i den seksjonen der brannvarsling ble utløst blir i slike tilfeller ansvarlig og må dekke alle kostnader i den forbindelsen. Gjentatte tilfeller av brannvarsling vil kunne anses som mislighold.

7: AVFALL-/SØPPELHÅNTERING

Sameiet har nedgravd avfallsøsning, med nedkast ved inngangen til garasjen for restavfall (i lukkede poser), løst papir og matavfall i renholdsverkets grønne poser. Nedkastene låses opp med utlevert brikke fra TRV. Papp og kartong, plastemballasje og glass- og metallemballasje skal bringes til eget returpunkt litt forbi butikken.

Farlig avfall skal i egne avfallsbeholdere i eget rom ved siden av avfallsanlegget. Mellom portene på baksiden av butikken ligger avfallsrom for farlig avfall, som åpnes med nøkkel til leilighetene. Alt farlig avfall, inkludert det man eventuelt mellomlagrer i rødboksen, må bringes hit.

Når avfallskontainerne er fulle, er det ikke tillatt å forsøke å presse inn ytterligere søppel. Avfallet må i så tilfelle oppbevares i den enkeltes seksjon inntil kontainerne er tømt. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel (avfall) ved kontainerne eller etterlate søppel andre steder på sameiets eiendom.

Avfall som IKKE kommer inn under overnevnte kategorier (dvs. restavfall, papp/papir, plast og glass/metall), må seksjonseier selv fjerne/kjøre bort. Seksjonseiere som ikke overholder avfallsreglene, vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører sameiet. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor nedkast og returpunkt. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

8: DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året, herunder også for katter. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (plen, sandkasse og blomsterbed). I et slikt tilfelle må dette fjernes umiddelbart.

Eier av dyret forutsettes å være kjent med politivedtektene angående dyrehold og gjeldende straffebestemmelser. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

9: BODER TILHØRENDE BOLIGSEKSJONENE

I bodene er det ikke tillatt å oppbevare giftige eller eksplosive/brennbare stoffer. Mat og lignende som kan tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boden. Forbudet gjelder også gassflasker. Maling og lignende kan oppbevares i bod så fremt oppbevaringen er forsvarlig lukket. Papp og papir ut over pappkartonger for oppbevaring av gjenstander skal ikke ligge boden, men kastes i papp og papir kontainerne.

Boden skal ikke tildekkes høyre opp. enn at det er tilstrekkelig med klaring til underkant av sprinklerhodene til brannslukningssystemet. Dette for å ivareta brannkravene.

Bruk av åpen flamme i bod er ikke tillatt på grunn av brannfaren.

10: PARKERING

Parkeringsplassene kan bare benyttes til oppstilling av motorisert kjøretøy og tilhenger eller lignende. Det er ikke tillatt å plassere/lagre noe annet på parkeringsplassen eller i parkeringsanlegget for øvrig. Dette inkluderer dekk/hjul. Arbeider som aksepteres utført på parkeringsplassen er skifte av dekk/hjul, bytting av lyspærer og lignende. Bruk av strøm i parkeringsanlegget og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt. Vask av bil er ikke tillatt.

Parkeringsplassene til butikken er forbeholdt butikkens kunder og ansatte og skal ikke brukes av beboere eller gjester. Sameiet har ikke egen gjesteparkering, og det henvises til plasser langs Edgar B. Schieldrops veg, utenfor Fellesrommet. På vinterstid anmodes de som parkerer om å fjerne mest mulig snø og is fra bilen før den parkeres i parkeringskjelleren, for å redusere overflatevann, slitasje på gulvene og høy luftfuktighet.

Oppsett av godkjent lader/ladetilbyder for bil i parkeringsanlegg må bekostes av den enkelte eier og godkjennes av styret, og utføres av sameiets til enhver tid aktuelle tilbyder.

Sameiet foretar en årlig garasjevask, vanligvis etter vintersesongen. Alle beboere blir varslet og bilene må fjernes slik at man kommer til med vaskemaskiner og rengjøringsutstyr.

Styret kan utarbeide detaljerte parkeringsregler til utfylling av disse ordensreglene. Det henvises til sameiets parkeringsvedtekter.

11: TILTAK UTENDØRS

Alle fysiske inngrep og montering av innretninger som skal foretas utvendig og/ eller i sameiets

yttervegger og tak, på, utenfor eller i tilknytning til hver seksjons balkonger eller terrasser, utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger mv., omfattes av dette punktet.

Dersom seksjonseier ønsker å utføre tiltaksom nevnt i dette punkt, må seksjonseier fremsette skriftlig søknad til styret. Dokumentasjon for tiltaket skal alltid følge med søknaden.

Dersom omsøkt tiltak blir godkjent av styret, er seksjonseier ansvarlig for alle utvendige arbeider som gjennomføres i anledning tiltaket. Seksjonseier er også selv ansvarlig for at innretninger og arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og regler. Til utførelsen av tiltak skal det kun benyttes autorisert fagpersonell. Seksjonseier må kunne fremlegge dokumentasjon for utførelse på styrets forespørsel.

Seksjonseier plikter selv å avklare om tiltaket krever godkjenning fra offentlig myndighet, og er i tilfelle også ansvarlig for å innhente nødvendige godkjenninger/ tillatelser. Seksjonseier må også sørge for nabovarsling der det er påkrevd. Kostnader ved søknadsprosess og eventuelle utredninger må bekostes av seksjonseier.

Ved utvendige installasjoner skal det benyttes tilsvarende materialer (både mht. kvalitet og farge) som er benyttet på bygget for øvrig. Styret skal sikre at alle tiltak ivaretar et helhetlig utstrykk av sameiets bygningsmasse.

For solskjerming skal det benyttes type screens med detaljer som angitt i Bolighåndboken side 27. For glassrekkverk skal dette monteres innenfor rekkverk og rekkverkhøyde. Glass skal være klart glass.

Det er ikke tillatt med varmepumpe og parabol.

Det vil bli utarbeidet egne retningslinjer for tiltak utvendørs som vil bli et supplement til vedtektene. I tilfelle motsrid mot de nye retningslinjene vil retningslinjene gå foran ordensreglene.

12: ARBEIDER SOM SKAL UTFØRES AV AUTORISERT PERSONELL

Arbeid på bad og toalett/vaskerom/kjøkken som inkluderer rørøpplegg, må utføres av autorisert rørleggerfirma på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Spesiell oppmerksomhet rettes mot mulig lekkasje i vannkraner og kuplinger.

Arbeid knyttet til elektriske anlegg må utføres av autorisert elektriker. Dette gjelder både nye installasjoner og reparasjoner.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

13: BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene anses som mislighold av seksjonseierens plikter etter eierseksjonsloven, og kan medføre misligholdsbeføyelser.

Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør som hovedregel først rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til styret.

14: ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av

ordensreglene eller på grunn av annen mangel på aktsomhet eller forsett. Seksjonseier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker/fremleier eller andre personer/gjester som er gitt adgang til leiligheten, parkeringsanlegg og fellesarealene.

Mindre skader som påføres sameiets eiendeler/bygningsmasse skal snarest mulig meldes til styret via e-post: steinan-park-1@styrerommet.no Skaden må utbedres av den som har forårsaket skaden etter avtale med styret. Dersom reparasjon ikke blir gjort innenfor rimelig tid, kan styret engasjere en tredjepart for å utføre reparasjonen for seksjonseiers regning.

15: ENDRING AV ORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

for
Sameiet Steinan Park 1, org. nr.
936 068 227

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret eks. ord årsmøte 14.09.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Steinan Park 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Bebyggelsen og eiendommen gnr. 81, bnr. 171 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. Sameiet er et kombinert sameie som består av følgende:

Snr.	Formål	Bruk/virksomhet
1-65	Bolig	Boligseksjon - leiligheter
66	Næring	Lokale [felles Steinan Park Drift]
67	Næring	Lokale/butikk
68	Næring	Lokale// avfallsanlegg
69	Næring	Parkering Bolig (p-plassnr. 1-10, 14-24. 34-36).

Angivelse av bruken/virksomheten for næringsseksjonene er kun til opplysning og ikke bindende for seksjonseiers fremtidige bruk av lokalene.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte bruksenhet fremgår av tinglyst seksjonering med tilhørende tegninger.

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

(4) Sameiet er et kombinert sameie som består av både bolig- og næringsseksjoner, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(5) Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt, og at de skal drifte hver sin del av sameiet.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens areal Balkonger/terrasser/uteareal/boder/p-plasser er ikke med i hoveddelenes areal. For seksjon 69 (Boligparkering) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser/som inngår i seksjonen..

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonene kan ha åpningstider som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, herunder rett til varelevering og kundeparkering til tider som er vanlige for bransjen.

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

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

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

Eier av næringsseksjon 67 har likevel, uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, rett til å montere solskjerming, skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade, vinduer, dører, vegger i tilknytning til næringsseksjonen, herunder også montering av nødvendig utstyr f.eks. vvs, el-utstyr o.l., samt å ha stående skilt/markedsmateriell og søppelbøtter på utendørs fellesareal. Fasade i tilknytning til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal, jfr **vedlegg 1**.Næringsseksjon 67 skal for god ordens skyld likevel før slik montering mv. finner sted, informere styret om den planlagte monteringen. Næringsseksjon 68 har tilsvarende rett.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr og montering av annet nødvendig utstyr på utsiden av bygget, f.eks. vvs, el- utstyr. el på resterende fasade skal godkjennes av styret, med mindre dette gjelder skilting/profilering, utstyr mv. som er oppført ved byggets ferdigstillelse pr [ferdigstillelsesdato]. Senere utskifting av slik skilting/profilering og utstyr kan gjøres uten samtykke, så fremt uttrykket etter slik utskifting etter forholdene ikke fremstår vesentlig endret.

Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og ellers ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Skilt og profilering skal følge skiltplan som er utarbeidet for eiendommen.

Eier av næringsseksjon 67 er ansvarlig for drift og vedlikehold av egne reklame- og markedsføringsutstyr og eget utstyr på sameiets fasade eller fellesareal, og for evt. følgeskader dette medfører.

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

Sameiet kan ikke gjøre vedtak som går på bekostning av næringsseksjonenes drift og utvikling.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Det er tinglyst erklæring datert XX.XX.XXXX som sikrer allmenhetens rett til bruk av felles torg og gangpassasjer.

3-2 Enerett til bruk

Boligseksjon 1-65 på den ene siden og næringsseksjon 66,67, og 68 på den andre siden har evigvarende enerett til å benytte deler av sameiets fellesareal som kun de har bruk for og som naturlig hører til hhv. bolig og næring, jf. eierseksjonsloven § 25 (6).

Hvilke arealer dette gjelder, og for hvilke næringsseksjoner er beskrevet nedenfor og er markert på tegning (utvendig og innvendige arealer) inntatt som **vedlegg 2** (Innvendig) og **vedlegg 3** (utvendig)

Boligseksjonene 1-65 (bolig) har bl.a. enerett til bruk av følgende arealer som vist i vedlegg 2:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, takterrasser, boder og tekniske rom og anlegg, og atrium som utelukkende betjener boligseksjonene,

Næringsseksjon 66, 67 og 68 har bl.a. enerett til bruk av følgende arealer som vist i vedlegg 2:

- Utvendig areal for varelevering, inngangspartier, boder, evt. avsatt areal for handlevogner og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene, herunder også luftehatt/ventilasjonsrom på boligdelens fellesareal.
- Utomhusarealer ved forretningsinngangene. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene og allmenhetens adkomst til felles torg og gangpassasjer ihht. tinglyst erklæring av [XX.XX.XXXX] ikke hindres og for øvrig må bruken ha en naturlig tilknytning til forretningsdriften i seksjonene. Næringsseksjonene er ansvarlige for å innhente eventuelle nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- Næringsseksjonene har enerett til bruk av utvendig fellesareal som vist på **vedlegg 3**. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene, og allmenheten ikke hindres.
- Næringsseksjon 67 har adkomstrett til og enerett til bruk av ventilasjonsrom/bod på utvendig fellesareal som vist på **vedlegg 4**. Bruk må skje på en slik måte at adgang og adkomst til boligseksjonene ikke hindres. Sameiet v/styret og øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvor ventilasjonsrom/bod legges til

seksjon 67 som tilleggsareal bygning, herunder besørge avgitt samtykker/erklæringer som er nødvendig for å sikre at seksjon 67 sin adkomstrett til ventilasjonsrom/bod for bruk og vedlikehold mv. kan tinglyses.

Det skal ikke betales leie eller vederlag for bruksretten etter dette punkt, det skal heller ikke betales vederlag dersom ventilasjonsrom/bod blir reseksjonert som tilleggsareal til seksjon 67, jfr kulepunkt 4. over. jfr dog vedtektenes pkt 5-1 (2).

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som innehar disse rettighetene.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(3) Det kan ikke fastsettes ordensregler som begrenser næringsseksjonens bruk av egen seksjon med evt. tilleggsarealer, eller fellesarealer, herunder alminnelige åpningstider (inkludert søndag) og tidspunkt for varelevering/uteservering for næringsseksjonene ut over det som til enhver tid samsvarer med tiden og forholdende og/eller følger av offentlige normer godkjent av Trondheim kommune.

4. Parkeringsplasser - Garasjeanlegg

4-1 Organisering

Det er etablert 36 p-plasser i eget underliggende garasjeanlegg
Av disse ligger:

- 24 p-plasser organisert i en egen næringsseksjon, seksjon 69 (heretter kalt "Garasjeseksjonen")
- 12 p-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjon 67 (»Butikkparkering»)

Fordeling av hvilke p-plasser som inngår i Garasjeseksjonen, og hvilke p-plasser som er seksjonert som tilleggdle til seksjon 67 fremgår av tinglyst seksjoneringstegning for garasjeanlegget, se **vedlegg 6** Fordelingen kan ikke endres uten samtykke fra Garasjeseksjonen og seksjon 67, og kan uansett ikke gjennomføres uten reseksjonering.

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i Garasjeseksjonen eller i sameiet for øvrig.

Nærmere bestemmelser om råderett, rettigheter og plikter for Garasjeseksjonen fremkommer av egne vedtekter for Garasjeseksjonen Steinan Park Garasjesameie **vedlegg 7**.

4-2 Næringsparkering – ANPR – rett til avgiftsbelegging og kameraovervåkning

Eier av Butikkparkeringen har for de p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal til seksjon 67 og som er avsatt til næringsparkering rett å installere kamera for overvåkning og system for avgiftsbelegging enten med ANPR teknologi (Automatic Number Plate Recognition) eller på annen måte og/eller installering av kameraer til å starte og stoppe parkering for Butikkparkeringen. Slik utstyr kan monteres i Butikkparkeringen og i sameiets fellesareal i

Garasjeseksjonen. Drifts, vedlikehold og administrasjon av ANPR eller tilsvarende skal dekkes eier av næringsseksjon 67.

4-3 Port, merking og bruk

Kjøreporten til garasjeanlegget skal stå åpen i butikkens/seksjons 67 sin åpningstid dersom eier av seksjon 67 krever det, Kjøreporten skal i tillegg kunne automatisk åpnes og lukkes ved inn- og utkjøring i butikkens/seksjonens åpningstid.

Dør inn til garasjeanlegget fra torg skal kunne åpnes i butikkens/seksjon 67 sine åpningstider.

Eier av næringsseksjon 67 skal kunne utforme skilting og merking av innkjøring og garasjeanlegg (inklusive garasjeport og utvendig adkomst) for tydelig å angi plasseringen av Butikkkparkeringen og adkomst til butikken i henhold til skiltplan, inntatt som **vedlegg 5**.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

Parkeringsareal i garasjeanlegget kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, dog slik at det må påregnes som en naturlig del av parkeringskjellerens bruk av kunder til næringsseksjon, at handlevogner/handlekurver vil etterlates av kunder i parkeringskjelleren. Næringsseksjon 67 er ansvarlig for at hensetting av handlevogner/handlekurver ikke er til hinder for rømningsvei, adkomst, og øvrig parkering.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne – i Garasjeseksjonen

(1) Garasjeseksjonen har 3 p-plasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne ("**HC-plasser**"). Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier som disponerer HC-plass uten behov for tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeseksjonen.

Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytteretten gjelder ikke Butikkkparkeringen til seksjon 67.

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

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

4-6 Vedlikehold av garasjeanlegg og administrasjon for seksjon 69

(1)Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget jf. esl. § 32 (8).

(2) Sameiet er også ansvarlig for administrasjon av Garasjeseksjonen – seksjon 69. Næringsseksjon 67 har selv full og helt administrasjonsansvar for Butikkkparkeringen.

4-7 Felleskostnader for p-plass

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier (av de totalt 36 plassene som blir etablert), uavhengig av p-plassen ligger i Garasjeseksjonen organisert som ideell eierandel i næringsseksjon 69 eller i Butikkkparkeringen organisert som tilleggsdel til seksjon 67.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader tilknyttet garasjeanlegget som er felles for Garasjeseksjonen og Butikkkparkeringen

Dersom kostnader forbundet med energi, ventilasjon mv. tilknyttet garasjeanlegget ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Kostnad som knytter seg særskilt til Garasjeseksjonen skal dekkes av de ideelle eierne i denne. Kostnader som knytter seg særskilt til Butikkkparkeringen skal dekkes av seksjon 67.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten og eksklusivt areal

(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) Vedlikeholdsplikten, herunder utskifting, for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. punkt 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(3) Næringsseksjonene 66, 67 og 68 har hver for seg vedlikeholdsplikt og ansvar for utskifting for «sine» fasader i sokkeletasje herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette.

Tilsvarende er næringsseksjon 66, 67 og 68 fritatt for felleskostnader for vedlikehold og utskifting av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene, og balkonger i boligdelen.

Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, som f.eks renhold som følge av salgsaktivitet, arrangementer, søppel o.l

Næringsseksjonene skal for egen regning vedlikeholde egne tekniske anlegg installert særskilt for næring, uavhengig av plassering i bygget.

Boligseksjonene skal tilsvarende dekke kostnader til vedlikehold og drifts av felles tekniske anlegg installert særskilt for bolig, uavhengig av plassering i bygget.

I de tilfeller hvor sameiet besørger drift, vedlikehold og utskifting for fasade, tak, arealer, teknisk rom og anlegg hvor boligseksjoner eller næringsseksjoner har enerett til bruk, skal kostnad fordeles slik det fremkommer av vedtektenes § 6.

(4) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

(6) 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.

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

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

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

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

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

(12) 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.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, fasader, tak, bygningsmassen for øvrig 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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Kostnader for utførelse av sameiets vedlikeholdsplikt skal fordeles slik det er angitt i vedtektenes punkt 6.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

Sameiet har og ansvar for strøing og snørydding for utvendige fellesarealer, torg, og kjøre og adkomstarealer, så fremt dette ikke ivaretas av Steinan Park Drift Dersom næringsseksjon 67 har særskilt behov for ekstra strøing og/eller snørydding for arealer knyttet til forretningsinngangene og varelevering, må næringsseksjon 67 selv besørge dette, alternativt dekke de merkostnader dette medfører for sameiet.

(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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets felleskostnader; felleskostnader skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller fordeles basert på nytte/forbruk mellom hhv. seksjon 1-65 og 66 ("**Boligseksjonene/ Boligdelen**"), seksjon, 67,68 ("**Næringsseksjonene/Næringsdelen**"), og garasjeanlegget (inkl. næringsseksjon 69 og p-plasser seksjonert som tilleggsareal, totalt 36 p-plasser)

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

- (2) Næringsseksjonene, 67 og 68, skal hver for seg dekke følgende kostnadselementer i den utstrekning de kun knytter seg til hver enkelt Næringsseksjon:
- Seksjonens andel av kommunale avgifter
 - Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener næringslokalene
 - Håndtering av avfall fra næringslokalene
 - Service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer)
 - Vakt- og alarmtjenester
 - Vaktmestertjenester for næringslokalene
 - Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor næringslokalene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2
 - Vedlikehold og utskifting av «egen fasade» og vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører til næringslokalene.
 - Øvrig vedlikehold og drift av anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringslokalene

Ovennevnte kostnader skal betales fullt ut av Næringsseksjonene som en særkostnad eller som del av sine forholdsmessige andeler av felleskostnader fordelt etter innbyrdes brøk. Kostnadene skal betales direkte i den grad det er praktisk mulig.

- (3) Boligseksjonene og seksjon 66 skal dekke følgende kostnadselementer:
- Seksjonenes andel av kommunale avgifter
 - Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg som bare betjener boligdelen, herunder heis
 - Vedlikehold og utskifting av fasade for boligdelen
 - Drifts og vedlikeholdskostnader til atrium, utvendig gårdsrom for boligdelen
 - Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, balkonger, membrandekker, sluk i boligdelen
 - Vedlikehold og drift av inngangspartier, ganger og oppganger i og til boligdelen
 - Håndtering av avfall fra boligseksjonene
 - Service og driftsavtaler i boligdelen (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.)
 - Vakt- og alarmtjenester
 - Vaktmestertjenester og renhold for boligdelen
 - Vedlikehold, drift og utskiftning av øvrige anlegg og funksjoner i boligdelen
 - Drift og vedlikehold av fellesarealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr. punkt 3-2, herunder bl.a. strøm i «boligdelens» fellesarealer.
 - Øvrig vedlikehold og drift av anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
 - Kostander til Steinan Park Drift, jfr vedtektenes § 11-3

Ovennevnte kostnader skal fordeles mellom Boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Kostnader til drift, vedlikehold av garasjeanlegget skal fordeles slik det fremkommer av vedtektenes § 4-7

- (6) Følgende kostnader skal fordeles med likt beløp på samtlige seksjoner i sameiet, med unntak av Garasjeseksjonen.
- Styrehonorar med arbeidsgiveravgift
 - Revisjonshonorar
 - Forretningsførerhonorar
 - Andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til kontor/datautstyr, trykksaker, porto, SMS, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver.

- (7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner i sameiet, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter:
- Generell skadedyrbekjempelse
 - Bygningsforsikring
 - Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-7) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, gårdsrom, øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene herunder kostnader til vannbåren varme, varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver boligseksjon, og for næringsseksjon 66,67,68 og evt. garasjeanlegg. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk.

Det samme gjelder vann- og avløp dersom det er lagt til rette for individuell måling av forbruk for også dette.

For fjernvarme som benyttes til utvendig er det etablert egen varmesentral med 3 fordelere, hvorav;
1 måler er hovedkurs port innkjøring til P-kjeller, som fordeles iht sameierbrøk for alle seksjoner
1 måler er hovedkurs som tar for seg oppvarming av torget, som dekkes av Steinan Driftssameie.
1 måler er hovedkurs varelevering utenfor næringsseksjon 67 (butikklokale) og næringsseksjon 68 (avfallsrom), som fordeles iht 50/50 mellom seksjon 67 og seksjon 68, med mindre annen fordeling avtales mellom næringsseksjon 67 og næringsseksjon 68

Næringsseksjon nr 67 (butikk/lokale) er ved opprettelse av sameiet tilknyttet fjernvarmeanlegget i sameiet. Næringsseksjon 67, har for egen regning, rett til å tilkoble seg av fjernvarmeanlegget, dersom seksjon 67 ønsker dette. Sameiet kan ikke motsette dette.

Næringsseksjon 67 og næringsseksjon 68 er ved opprettelse av sameiet tilknyttet fjernvarmeanlegget i sameiet. Næringsseksjon 67 og næringsseksjon 68, har for egen regning, rett til å tilkoble seg av fjernvarmeanleggets del som gjelder hovedkurs varelevering, dersom seksjon 67 og seksjon 68 enige om dette og ønsker dette. Sameiet kan ikke motsette dette.

Steinan Driftssameie er ved opprettelse av sameiet tilknyttet fjernvarmeanlegget i sameiet. Steinan Driftssameie, har for egen regning, rett til å tilkoble seg av fjernvarmeanleggets del som gjelder hovedkurs som tar for seg oppvarming av torget, dersom Steinan Driftssameie og ikke ønsker dette. Sameiet kan ikke motsette dette.

Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon som avregnes.

Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne etter individuelle målere fordeles etter en brøk mellom seksjonseierne som fastsettes med 50% etter den enkelt seksjonseiers målte forbruk for siste kalenderår og 50% etter innbyrdes sameierbrøkDersom umålt forbruk/varmetap kan isoleres/identifiseres til de enkelte deler av fjernvarmeanlegget som seksjonseierne er tilkoblet, skal seksjonseierne målte forbruk knyttet til den enkelte del av fjernvarmeanlegget danne grunnlag for vedkommende seksjonseiers ansvar for dekning av umålt forbruk knyttet til denne del av fjernvarmeanlegget. . Dersom en seksjonseier kobler seg fra hele eller deler av fjernvarmeanlegget, skal umålt forbruk fordeles forholdsmessig mellom gjenværende brukere av anlegget.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i disse bestemmelser skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse § 6-1.

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

(13) Ved kostnadsfordeling mellom hhv. Boligseksjonene, Næringsseksjonene, og Garasjeanlegget, skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

(3) For seksjon 67 (næring) kan det avtales at det foretas årlig avregning iht. avdelingsregnskap, jfr. punkt 6-1 (13).

Med avregning menes i denne sammenheng innkreving eller utbetaling av for lite eller for mye innkrevde felleskostnader.

Næringsseksjonene kan på forespørsel bestille mva-rapport fra forretningsfører. Kostnad til mva-rapport dekkes av bestiller.

6-3 Panterett for seksjonseierne 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Boligseksjonene og Næringsseksjon 67 har rett til å være representert i styret med minst én representant.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon stemmerett tilsvarende sin egen sameierbrøk.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemming i saker som bare angår næringsseksjonene, unntatt Garasjeseksjonen, har bare næringsseksjonene stemmerett, og hver næringsseksjon stemmer etter sin innbyrdes sameierbrøk.

Garasjeseksjon snr. 69 har ikke stemmerett i årsmøtet.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næring eller bare bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

(4) Det kreves også tilslutning fra Næringsseksjonene for vedtak som berører næringsseksjonens forretningsdrift og vilkår samt rettigheter og forpliktelser etter disse vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

11-3 Medlemskap i Forening

STEINAN PARK DRIFTSFORENING/EIERSKAP I STEINAN PARK UTOMHUS

Felles utomhusarealer innenfor utbyggingsområdet Steinan Park bestående av felleslokale, adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og grøntområder for boligprosjektene innenfor utbyggingsområdet Steinan Park, skal være til felles bruk for seksjonseierne og boligselskapene som etableres.

For å ivareta felles interesser knyttet til felles utomhusarealer etableres Steinan Park Driftsforening/ alternativt ett tingsrettslig sameie kalt Steinan Park Utomhussameie.

Foreningens / Utomhussameiets formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Steinan Park.

Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Steinan Park. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen/eierskap i Utomhussameiet for alle beboerne og boligselskapene som etableres i Steinan Park. Næringsseksjoner er unntatt pliktig medlemskap i Driftsforening/Utomhussameie som etableres, og skal ikke utlignes for kontingent eller felleskostnader for denne.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen/Utomhussameiet.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til Forening/Utomhussameie som blir opprettet. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter vil fremgå av foreningens/utmhussameiets vedtekter. Vedtektene for Steinan Park Driftsforening/Utomhussameie fastesettes av utbygger, **jfr vedlegg 8.**

Utbygger Steinan Holding AS vil beholde eierskap til felleslokale – næringsseksjon 66, frem til dette overføres til Steinan Driftsforening. Felleslokalet (næringsseksjon 66) skal benyttes i sambruk mellom utbygger Steinan Holding AS, og boligselskaper som etableres innenfor

utbyggingsområdet. Drift og vedlikeholdskostnader skal fordeles forholdsmessig i forhold til den sambruk som etableres.

11-4 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

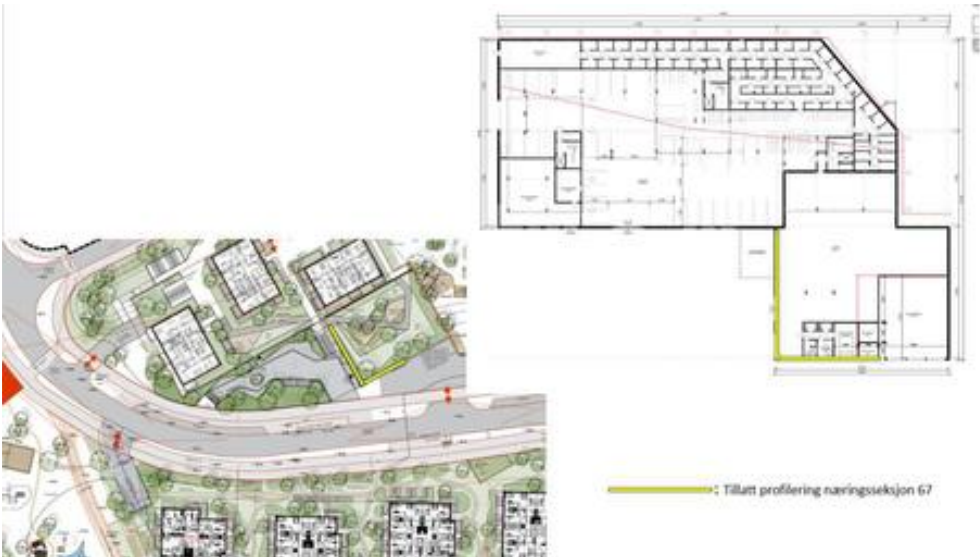
Næringsseksjon 67 har rett til installere og foreta kamera-/videoovervåking av p-plasser tilhørende næringsseksjon 67 Butikkparkeringen, samt areal ved forretningsinngang og varelevering.

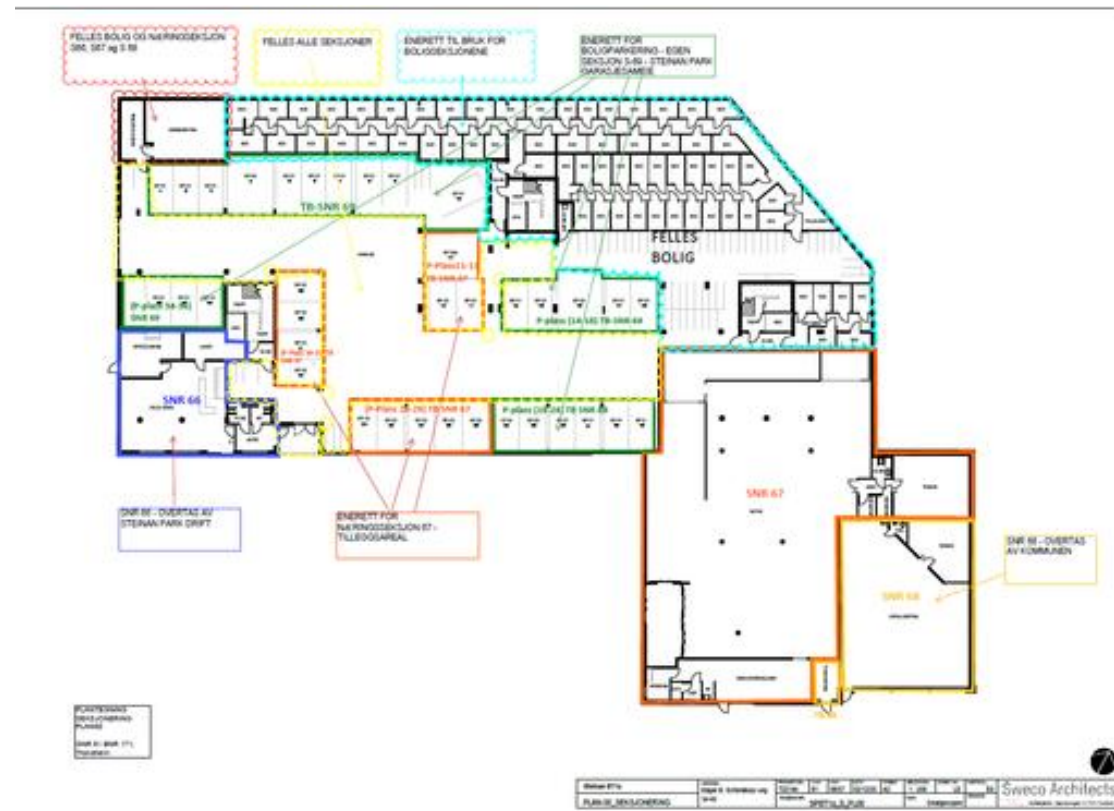
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt. Seksjonseierne skal varsles før kamera-/videovåkning etableres.

Vedlegg:

1. *Fasade som kan benyttes til butikkprofilering iht vedtektenes § 3-1*
2. *Bruks- og vedlikeholdsplan. Innvendig . Arealer med enerett til bruk for hhv boligdelen og næring*
3. *Bruks- og vedlikeholdsplan. Utvendig. Arealer med enerett til bruk for hhv boligdelen og næring*
4. *Enerett til bruk for seksjon 67 – Ventilasjonsrom/bod*
5. *Skiltplan*
6. *Fordeling av p-plasser til næringsseksjon 69 og p-plasser tilleggsareal til seksjon 67*
7. *Vedtekter Steinan Park Garasjesameie – for boligparkeringen*
8. *Vedtekter Steinan Park Driftsforening*

Vedlegg 1: Tillatt profilering for næringsseksjon 67



Vedlegg 2: Bruks og vedlikeholdsplan Innvendig Plan 00

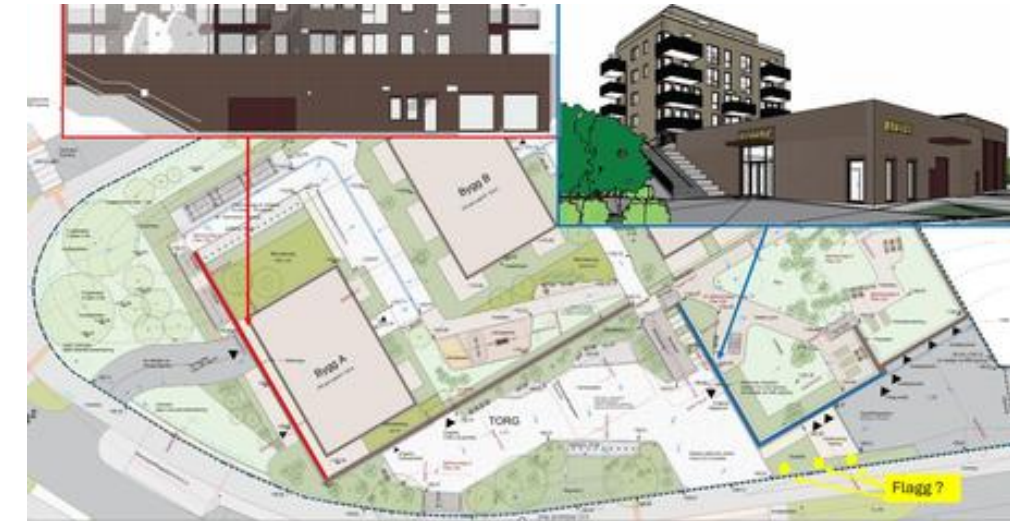
Vedlegg 3: Bruks og vedlikeholdsplan Utvendig -



Vedlegg 4: Enerett til bruk for seksjon 67 – Ventilasjonsrom/bod



Vedlegg 5: Skiltplan



Vedlegg 6: Fordeling av p-plasser til næringsseksjon 69 og p-plasser tilleggsareal til seksjon 67



Vedlegg 7: Vedtekter Steinan Park Garasjesameie Snr. 69 – (Gjelder kun bolig, inntas senere)

Vedlegg 8: Vedtekter Steinan Park Driftsforening - (Gjelder kun bolig, inntas senere)

VEDTEKTER
for
Steinan Park Driftsforening

Fastsatt på stiftelsesmøte 31.10.2025

§ 1

Navn

Driftsforeningens navn er Steinan Park Driftsforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2

Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom, herunder eiendommene gnr. 81 bnr. 56, og gnr. 81 bnr. 57 og felleslokale i gnr. 81 bnr. 171, seksjon 66 i Trondheim

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3

Foreningens geografiske område

Foreningens geografiske område er definert i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser (detaljregulering r20200040, ref 20/32286) for Arne Berggårds veg og Edgar B Schieldrops veg, gnr /bnr 81/56, 57 og 59 med flere vedtatt 20.10.2022, i Trondheim kommune som vist på (Vedlegg 1), heretter kalt Steinan Park Fellesareal.

Foreningens geografiske område arealer som ikke inngår i det enkeltes boligselskaps eiendom, samt og felleslokale i gnr. 81 bnr. 171, seksjon 66 i Trondheim.

§ 4

Fysisk bruk av Steinan Park Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Steinan Park Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Steinan Park Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Steinan Park Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

BESKYTTET

Fra reguleringsbestemmelsene fremgår følgende (utdrag):

§ 4.2.2 andre avsnitt 1.setning:

"Ubebygde areal innenfor felt B1-B7 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse."

Iht § 4.5 Lekeplasser:

... "Felles lekeplasser skal være felles for bebyggelse innenfor planområdet" ...

Iht § §4.6 Kombinert formål – parkering / forretning, F/P (plankart under grunnen):

..«Innenfor felt F/P skal det etableres fellesarealer for boligene innenfor planområdet, som el-sykkelpool, verksted, forsamlingslokale eller lignende med fasade mot torg f_T1.»..

Iht § 5.2 Torg:

.. "Felt f_T1 skal benyttes til utendørs opphold"..

.. "Felt f_T2 skal benyttes til varetransport til dagligvareforretningen og barnehagen, og til henting av avfall.

Felt f_T1 og f_T2 skal være felles for hele planområdet".

For Felt f_T1 og f_T2 er det avtalt følgende:

Eier (Steinan Holding AS) av gnr.81 bnr. 56, gir med dette nåværende og fremtidige eier av gnr. 81 bnr. 171 snr. 67, Bruksrettshaver, eksklusiv bruks- og adkomstrett til å benytte deler av utearealer i tilknytning til fasade og forretningsinngangene, slik som merket med rødt i vedlegg 2, til aktiviteter og markedsføring og salg som har en naturlig tilknytning til forretningsdriften og til varelevering til gnr.81 bnr. 171 snr. 67.

Bruksrettshavers rettighet må utøves på en slik måte at adgang og adkomst til øvrige seksjonseiere i sameiet/ boligseksjonene og allmenheten ikke hindres. Bruksrettshaver er ansvarlige for å innhente eventuelle nødvendige offentligrettslige tillatelser.

Avtale er inntatt som vedlegg (2).

§ 5

Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar.

§6

Medlemskap

Foreningens medlemmer er boligseksjonseiere og sameiere i boligselskaper, og eiere av boligeiendommer innenfor foreningens geografiske område, jf § 3.

Boligseksjonseiere og sameiere i boligselskaper, og eiere av boligeiendommer og andre boligselskaper som etableres innenfor foreningens geografiske område har rett og plikt til å være medlemmer av Steinan Park Driftsforening.

BESKYTTET

§ 7

Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene. Kontingent kan innbetales samlet fra den enkelte eierseksjonssameie, boligselskap eller huseierforening, på vegne av det enkelte medlem.

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Medlemmene representeres i årsmøtet ved styret i sitt respektive eierseksjonssameie boligselskap, eller huseierforening. Styret i eierseksjonssameiene, boligselselskapene og huseierforeningene utøver medlemmenes forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer i hvert boligselskap og i Foreningen, utbygger Steinan Holding AS, forretningsfører og revisor har rett til å delta og har talerett på årsmøtet. Styreleder i Foreningen har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 30 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor

Årsmøtet kan også behandle:

- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til medlemmene. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

BESKYTTET

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 5 prosent av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hvert medlem har 1 stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Steinan Park Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Steinan Park Fellesareal ved like.

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

§ 11

Styret

Foreningen skal ha et styre bestående av 2-5 styremedlemmer og evt. varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret kan utvides med flere medlemmer, i forhold til det antall boligselskaper som etableres innenfor Foreningens geografiske område

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Steinan Park Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anleggenger i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte Driftsforeningen

Styret representerer Foreningen utad.

Styret har rett til å representere medlemmen og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav medlemmene har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

§ 13

Revisjon

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny. Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14

Twister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Trøndelag tingrett som eneste verneting.

§ 15

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Steinan Park skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette vil antall boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet først være klart når området er ferdig utbygget.

Steinan Park Driftsforening har full faktisk råderett og ansvar for vedlikehold og daglige drift av fellesarealer utomhus etter hvert som anlegg/arealer overtas av foreningen.

Utbygger har kun rett til å gjøre endringer i utearealenes utforming og utstrekning for de arealer som ikke er overlevert til foreningen.

Utbygger har i byggetiden og helt frem til Steinan Park Fellesareal er overskjøtet til Foreningen, rettslig råderett over Eiendommen.

Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som Utbygger disponerer eksklusivt skal utbygger alene dekke.

Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

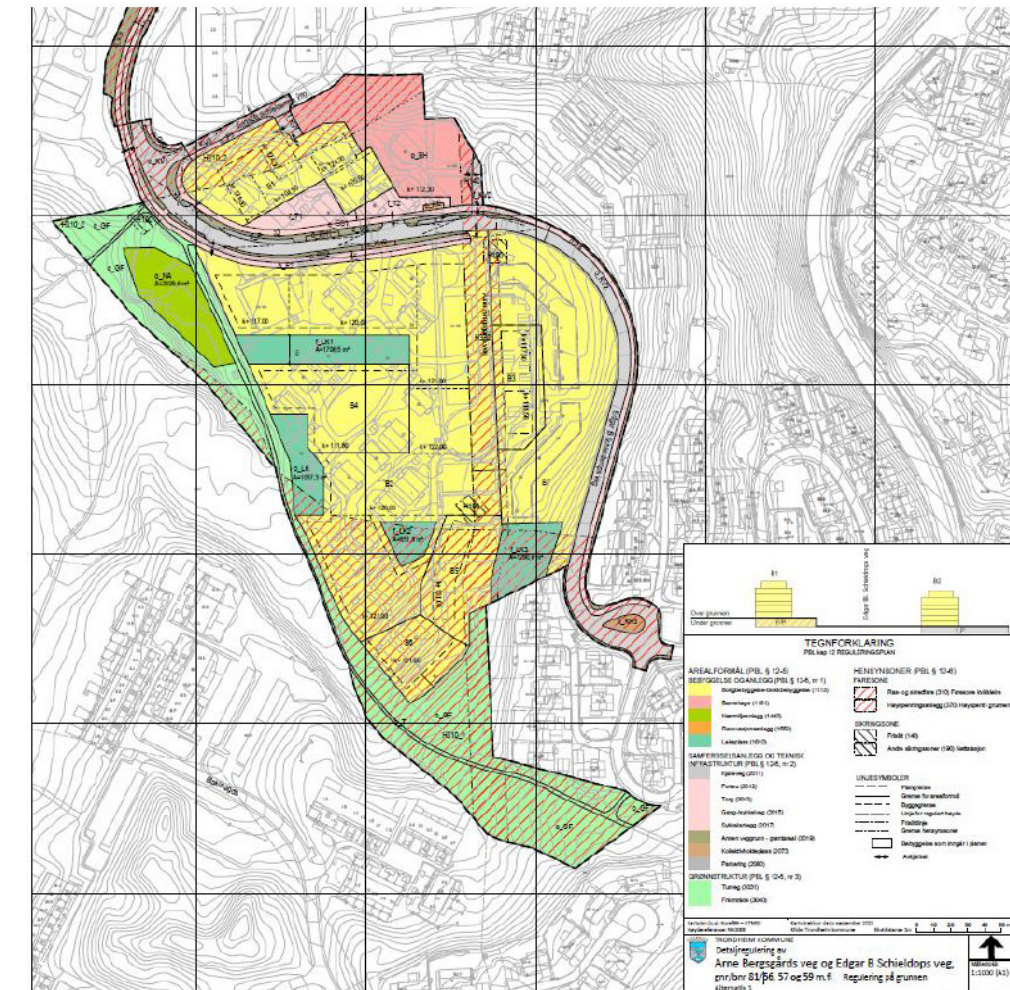
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når Steinan Park i sin helhet er ferdigstilt.

Eiendommen/e vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn, eller når utbygger finner det formålstjenlig overskjøtes til foreningen eller til boligselskapene/huseierforeningene, jfr §§ 3 og 6, som etableres i Steinan Park og da ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt "Steanin Park Fellesarealsameie".

ooOoo

BESKYTTET

Vedlegg 1 – Foreningens geografiske område



BESKYTTET

AVTALE OM BRUKS OG ADKOMSTRETT
i
GNR 81 BNR 56
i Trondheim kommune

Mellom Steinan Holding AS, org. nr 822404502 som eier av gnr. 81 bnr. 56 (heretter kalt **Eier**)
og Steinan Butikk AS, org.nr 933 560 090, eier av gnr.81 bnr. 171 snr. 67 (heretter kalt **Bruksrettshaver**) i
Trondheim kommune det i dag inngått følgende avtale:

1. **I henhold til** i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser (detaljregulering r20200040, ref 20/32286) for Arne Berggårds veg og Edgar B Schieldrops veg, gnr /bnr 81/56, 57 og 59 med flere vedtatt 20.10.2022, i Trondheim kommune, er torg på felt f_T1. og felt f_T2 felles for hele planområdet, se plankart vedlegg 1.
2. **Eier** av gnr.81 bnr. 56, gir med dette nåværende og fremtidige eier av gnr. 81 bnr. 171 snr. 67, **Bruksrettshaver**, eksklusiv bruks- og adkomstrett til å benytte deler av utearealer i tilknytning til fasade og forretningsinngangene, slik som merket med rødt i vedlegg 2, til aktiviteter og markedsføring og salg som har en naturlig tilknytning til forretningsdriften og til varelevering til gnr.81 bnr. 171 snr. 67.
3. **Bruksrettshavers** rettighet må utøves på en slik måte at adgang og adkomst til øvrige seksjonseiere i sameiet/ boligseksjonene og allmenheten ikke hindres. Bruksrettshaver er ansvarlige for å innhente eventuelle nødvendige offentligrettslige tillatelser.
4. Det skal ikke betales noen form for vederlag, leie eller erstatning for de rettigheter som etableres ved erklæringens pkt. 2.
5. Denne avtale kan ikke endres, slettes eller på annen måte opphøre uten samtykke fra **Bruksrettshaver**.
6. Punkt 2 til 5 i denne avtale skal tinglyses som heftelse i gnr. 81, bnr. 56 i Trondheim kommune, på nåværende og fremtidige eieres vegne, og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Bruksrettshaver
7. Vedlegg:
 1. Reguleringskart for detaljregulering r20200040, ref 20/32286, vedtatt 20.10.2022.
 2. Kartskisse med merking av eksklusiv bruks- og adkomstrett

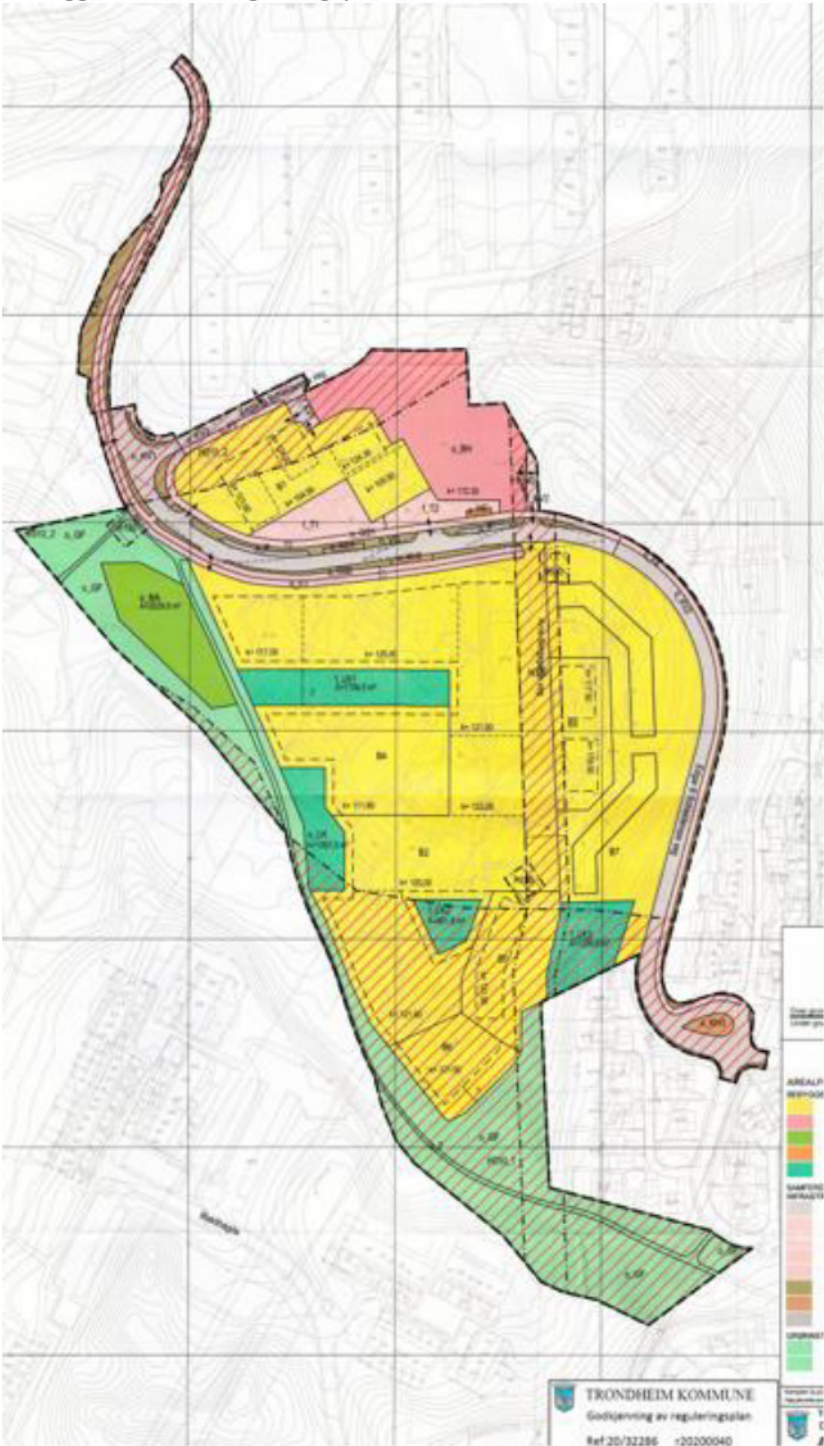
Sted: Trondheim Dato: 14.09.2025

Petter Nedregotten og Pål Oxaal
For Steinan Holding AS, org. nr 822404502
Eier av gnr. 81, bnr. 56 i Trondheim kommune.
Digitalt signert

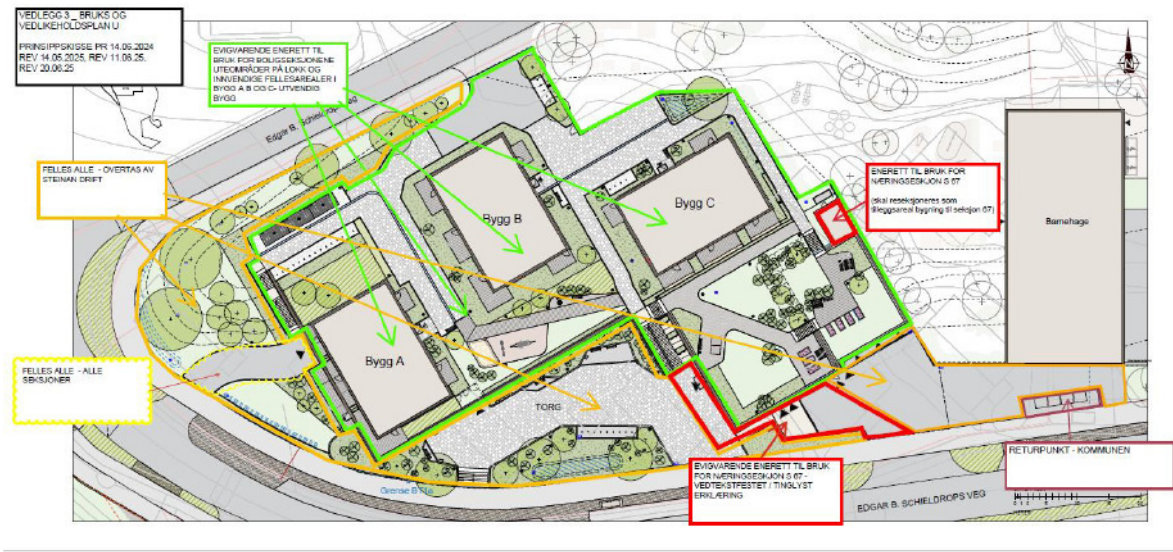
Petter Nilsen og Pål Oxaal
For Steinan Butikk AS, org.nr 933 560 090
Eier av gnr.81 bnr. 171 snr. 67 i Trondheim kommune
Digitalt Signert



Vedlegg 1: Plankart -reguleringsplan r20200040



Vedlegg 2



SAMEIET STEINAN PARK 1
ORG.NR. 936068227, KLIENTNR. 10075

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 01.09.2025 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	731 843	0	2 139 000
Andre inntekter	3	502 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 233 843	0	2 139 000

DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-11 000
Styrehonorar		0	0	-70 000
Revisjonshonorar	4	-14 965	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		0	0	-115 000
Konsulenthonorar		0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-16 313	0	-560 400
Forsikringer		-53 883	0	-185 000
Ladekostnader EL-bil		-8 534	0	0
Energi/tyring	6	-25 324	0	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 913	0	-236 808
Andre driftskostnader	7	-152 559	0	-436 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-351 491	0	-1 956 208

DRIFTSRESULTAT		882 352	0	182 792
-----------------------	--	----------------	----------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	1 894	0	0
Finanskostnader	9	-172	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 722	0	0

ÅRSRESULTAT		884 074	0	182 792
--------------------	--	----------------	----------	----------------

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 884 074



SAMEIET STEINAN PARK 1 ORG.NR. 936068227, KLIENTNR. 10075		
BALANSE		
	Note	2025
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 096
Forskuddsbetalte kostnader		38 066
Andre kortsiktige fordringer	10	46 112
Energiavregning	11	32 302
Driftskonto OBOS-banken		555 204
Sparekonto OBOS-banken		651 178
SUM OMLØPSMIDLER		1 332 959
SUM EIENDELER		1 332 959
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	12	884 074
SUM EGENKAPITAL		884 074
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 254
Leverandørgjeld		358 596
Annen kortsiktig gjeld	13	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		448 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 959
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Trondheim, 07.04.2026		
Styret i Sameiet Steinan Park 1		
Linda Storfjell Høydalsvik /s/	Torbjørn Nimai T Wulfsberg /s/	Marius Johansen /s/
Erik Fremstad /s/	Siw Pedersborg Rødsjø /s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

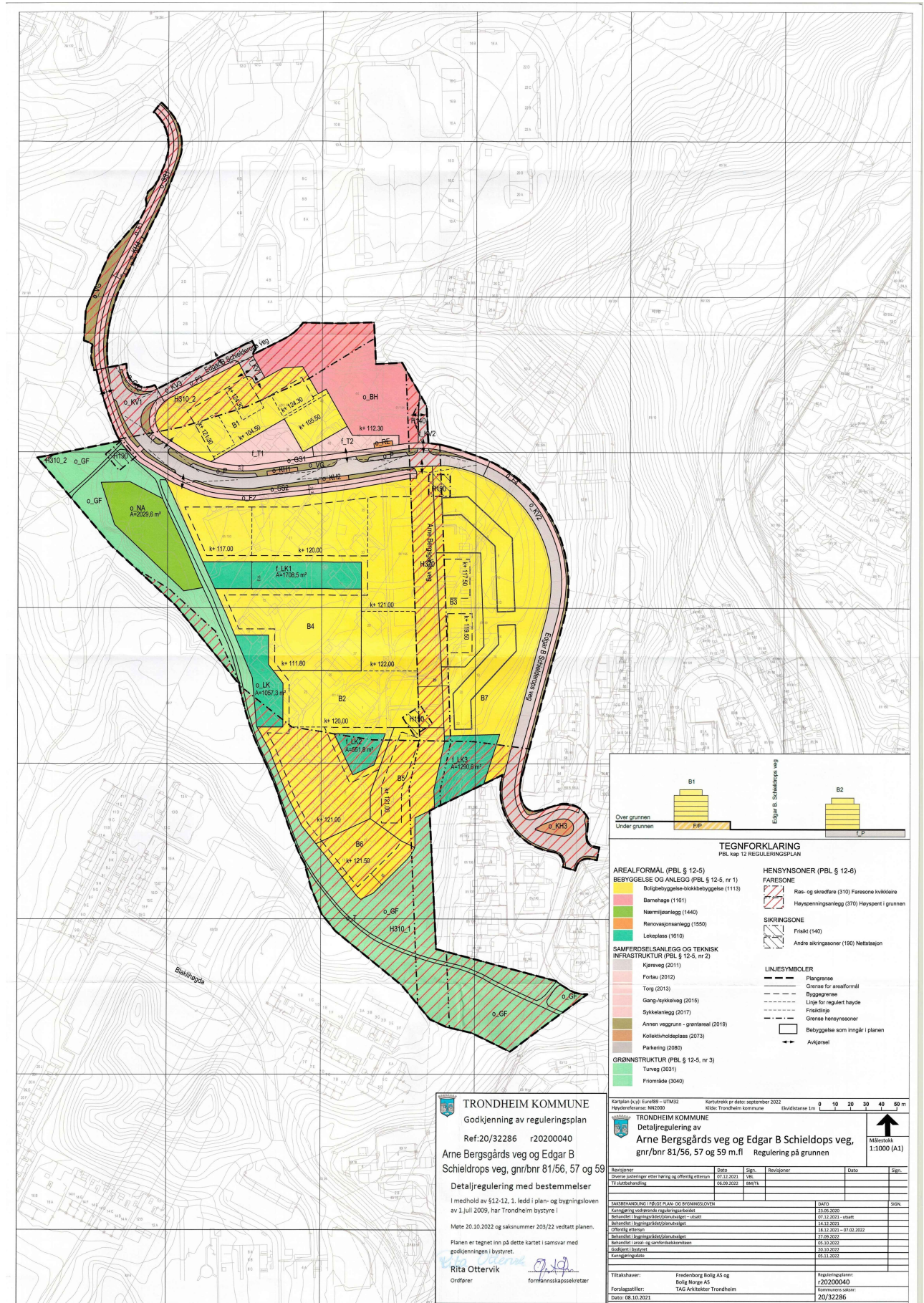
NOTE 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Elbil-lading - infrastruktur	1 914
Felleskostnader bolig brøk	436 919
Felleskostnader bolig likedelt	59 747
Felleskostnader næring brøk	14 361
Felleskostnader næring likedelt	231
Garasje	11 257
TV/internett	67 413
Startkapital	140 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	731 843

NOTE 3 ANDRE INNTEKTER	
Startkapital	500 000
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	502 000

NOTE 4	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-14 965
SUM REVISJONSHONORAR	-14 965
NOTE 5	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 313
NOTE 6	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-25 324
SUM ENERGI / FYRING	-25 324
NOTE 7	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Vaktmestertjenester	-28 819
Renhold ved firmaer	-30 279
Snørydding	-51 063
Andre driftskostnader	-38 025
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Bank- og kortgebyr	-844
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-562
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 559
NOTE 8	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	217
Renter bank	1 178
Andre renteinntekter	499
SUM FINANSINNTEKTER	1 894
NOTE 9	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-172
SUM FINANSKOSTNADER	-172
NOTE 10	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Andre kortsiktige fordringer	46 112
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 112

NOTE 11	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-233 950
SUM INNTEKTER	-233 950
KOSTNADER	
Fjernvarme	220 611
Vann	45 642
SUM KOSTNADER	266 253
SUM ENERGIAVREGNING	32 302
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.	
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.	
NOTE 12	
EGENKAPITAL	
INTERN FORDELING AV	
EGENKAPITAL	
Andel bolig	887 365
Andel garasje	4 637
Andel næring	-7 927
SUM EGENKAPITAL	884 074
Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.	
NOTE 13	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

	Hekk		Teiggrænse god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Masteomriss		Trase
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Byggetiltak		Bolig
	Bygning under bakken		Garasje og uthus		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Elv og bekk		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Anleggseiendom		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

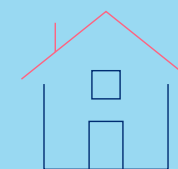
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 13 300

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Edgar B. Schieldrops veg 36, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 81, bnr. 171, snr. 33 i Sameiet Steinan Park 1, oppdragsnr.: 1310260204
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no