

Velkommen til

# Andersbakkan 88, 7089 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Andersbakkan 88
# 7089 Heimdal

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 490 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 63 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 553 340,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 575,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 53 / 45 m² |
| **Soverom** | 1 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 2020 |
| **Etasje** | 1 av 5 |

Energimerke B

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Abbas Al-Rekabi**
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Andersbakkan 88, 7089 Heimdal

**Registerbetegnelse**
Gnr. 177, Bnr. 816, Snr. 44, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 490 000,- |
| Omkostninger | kr | 63 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 2 553 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 563 840,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 62 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Sum omkostninger kr 63 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 1 378,- pr. Desember 2024. Kommunale avgifter faktureres pr. mnd.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 2 575,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Driftskostnader kr 1 884
- Velforeningskontingent kr 122
- Kabel-TV/internett kr 566

Vannbåren gulvvarme er også inkludert i felleskostnadene og dekkes via driftskostnadene.

Kollektiv avtale med Telia for leveranse av Kabel-TV og internett.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Forretningsfører**
TOBB

**Areal**
BRA - i: 45 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 53 m²
TBA: 9 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
1 av 5

**Parkering**
Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten.

Sameiet har totalt 41 parkeringsplasser i kjeller. Plassene følger ikke bolig ved eventuelt salg. TOBB tildeler disse på vegne av sameiet. Plassene tildeles etter søknadsdato. Søknad sendes TOBB, se tobb.no. Det betales gebyr til TOBB ved tildeling.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre og ute på sameiets felles område hvor det er tilrettelagt for dette.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 177, Bnr. 816, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 4 953 m².

**Byggeår**
2020 ifølge takstmann/kommunen.

**Innhold**
Primærrom: Sokkeletasje: Entre/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Sekundærrom: Sokkeletasje: Bod/tekniskrom og utvendig bod tilstøtende terrasse.

**Standard**
Entre/gang: Parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Takess plater med spotter i himling. Porttelefon og rørfordelerskap tilknyttet fordeling av gulvvarmesløyfer. Vannbåren gulvvarme.

Stue: Parkett på gulv og malt mur/panelplater på vegger. Malt betong i himling. Utgang til terrasse. Vannbåren gulvvarme.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Takess plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Lekkasjedetektor med vannstoppventil og komfyrvakt over stekesone. Vannbåren gulvvarme.

Soverom: Parkett på gulv og malt mur/panelplater på vegger. Takess plater i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt mur/panelplater på vegger. Takess plater i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Lakkerte stålplater med spotter i himling. Utstyrt med innfellbare dusjdører/dusjhjørne, mekanisk avtrekk, veggmontert toalett, rørfordelerskap, stoppeventiler, vannmålere, servant i skap og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme.

Bod/Tekniskrom: Parkett på gulv og malt mur/panelplater på vegger. Takess plater i himling. Utstyrt med ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

**Beliggenhet**
Det er mange pluss ved å bo litt utenfor byen. På Yippi - Høiseth på Lund Østre får du dem alle, uten å gi slipp på godene ved å bo sentralt.

Naturen har du rett utenfor døra. Lund østre-området er et mekka for deg som liker å gå på tur, løpe, sykle, gå på ski eller rulleski - eller generelt liker deg utendørs. Er du en fan av innetrening, får du det heller ikke bedre enn her. 3T Rosten, kanskje Trondheims mest imponerende treningssenter, ligger bare 16 minutters sykkeltur unna. Her har du mange muligheter, som en enorm styrke- og apparatavdeling og stort svømmebasseng - for ikke å nevne byens beste utvalg av gruppetimer. Egen cageball-hall har du også.

Bussen til midtbyen går hvert 10. minutt og Heimdal sentrum er kun 4 minutters biltur unna. Her har du alt du trenger i en gjennomsnittlig uke, som butikker og restauranter. City Syd og Tillerbyen er dessuten bare en svipptur unna og dekker de fleste shoppingbehov.

**Adkomst**
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Lampe over kjøkkenøy medfølger ikke handelen.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Midlertidig brukstillatelse er datert 26.10.2020.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
- Innregulering av ventilasjon
- Noe listverk
- Ferdigplen

Det er utbyggers ansvar å framskaffe ferdigattest.

**Oppvarming**
Leiligheten varmes opp via vannbåren gulvvarme.

Det er også installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning som sørger for et godt inneklima.

**Energimerking**
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Internett- og tv-leverandør**
kollektiv avtale med Telia for leveranse av Kabel-TV og internett.

**Adgang til utleie**
Leiligheten kan leies ut.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område avsatt til framtidig boligbebyggelse.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Området er under utvikling og det må påregnes bygging av nye boliger i boligens nærområde.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 675 516,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 702 065,-.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Trine Hovdahl

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 2270735
Dato: 26.03.2020
SNR: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45 / 6081

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 879130
Dato: 24.09.2015
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Eiendommene gnr. 177 bnr. 811-832 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1041211
Dato: 06.09.2019
Bestemmelse om rett til adkomst for vedlikehold av bygninger/anlegg/støttemur

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1041211
Dato: 06.09.2019
Bestemmelse om plassering av bolig/søppelanlegg

Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Dagboknr.: 1998060
Dato: 17.01.2020
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 2310382
Dato: 06.04.2020
Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 2310382
Dato: 06.04.2020
Bestemmelse om vedlikehold

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Til orientering:
Selger har kjøpt med en ekstra bod til leiligheten som medfølger handelen.

Meglers kommentar til areal:
Byggemeldt bod er i bruk som soverom og mangler dagslys for å kunne tilfredsstille forskriftens krav til «rom for varig opphold» Kjøper overtar ansvar knyttet til dette. Kontakt megler ved spørsmål.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 2,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Jo Persen i Trøndelag Boligtakst den 31-03-2025.
Takstmanns kommentar til areal:
- Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende bod med adkomst fra terrasse og fellesareal er medregnet i leilighetens arealoppstilling som BRA-e. Terrasse er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres et avvik. Byggemeldt bod er i bruk som soverom og mangler dagslys for å kunne tilfredsstille forskriftens krav til «rom for varig opphold». Midlertidig brukstillatelse er datert 26.10.2020.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at 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.

**Vedlegg**
- Tilstandsrapport datert 31.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 31.03.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Protokoll fra generalforsamling
- Brukstillatelse
- Regulering m/bestemmelser

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
E-post: abbas.al-rekabi@em1.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim































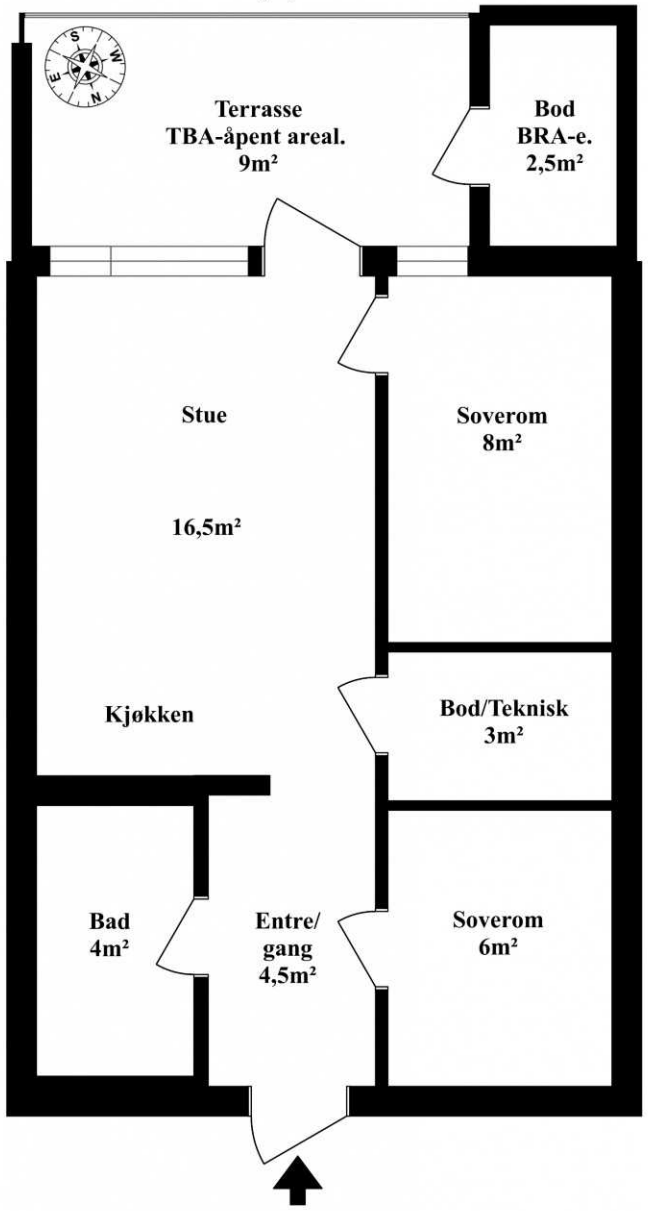








## Andersbakkan 88.
### Sokkeletasje, Snr 44. H0U104.




TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
*En faglig vurdering*

**Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.**



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Andersbakkan 88 , 7089 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 177, bnr. 816, snr. 44

**Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 45 m²**



**Befaringsdato:** 31.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14730-1550 **Referansenummer:** BF1598

**Autorisert foretak:** Trøndelag boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Persen **Vår ref:**

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
*En faglig vurdering*

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømrerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendoms akademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 21 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Trøndelag boligtakst AS holder seg kontinuerlig faglig oppdaterte etter forbundets krav til etterutdanning.

**Rapportansvarlig**

Jo Persen
Uavhengig Takstingeniør
jo@trondelagboligtakst.no
958 34 094





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.




**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000







# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

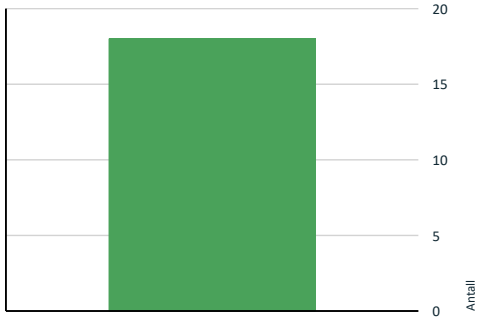
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres et avvik. Byggemeldt bod er i bruk som soverom og mangler dagslys for å kunne tilfredsstille forskriftens krav til «rom for varig opphold». Midlertidig brukstillatelse er datert 26.10.2020.

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av rekvirent. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, grunnforhold, felles trapper, felles kjeller og felles loft. Seksjonen kan likevel ha et brøkmessig økonomisk vedlikeholdsansvar tilknyttet disse bygningsdelene.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

**Boligbygg med flere boenheter**



Andersbakkan 88 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 816
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2020

**Kommentar**

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

Leilighetens vinduer er av tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags glass datert 2020. Det ble ikke registrert skader eller funksjonsavvik på befaringsdagen.

Utvendige fasader med vinduer er forøvrig vanligvis underlagt sameiets ansvarsområde.

### TG 0 Dører

Kompakt hovedytterdør med brann og lyd klassifiserte egenskaper mot fellesareal. Innvendig malt balkongdør med utvendig beslag og 3-lags isolerglass datert 2020. Det ble ikke registrert skader eller funksjonsavvik på befaringsdagen.

Utvendige fasader med ytterdører er forøvrig vanligvis underlagt sameiets ansvarsområde.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue mot sør er oppført av en betongkonstruksjon. Ingen tiltaksbehov registreres på befaringsdagen.

## INNVENDIG

### TG 0 Overflater

Innvendige overflater fremstår vedlikeholdt uten vesentlige tilstandssvekkelser eller tiltaksbehov.

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av et betongdekke. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter.

## VÅTROM

SOKKELETASJE. > BAD

**Generell**

Våtrommet er oppført av utbygger/entreprenør hvor det fremlegges FDV-dokumentasjon. Det foreligger ferdigattest gitt på grunnlag av kontroll erklæringer fra respektive fag. Kontroll erklæringer er ikke forsøkt innhentet fra ansvarlig prosjekterende/søker.

SOKKELETASJE. > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og lakkerte metallplater med spotter i himling. Overflater fremstår uten anmerkede tiltaksbehov.

SOKKELETASJE. > BAD

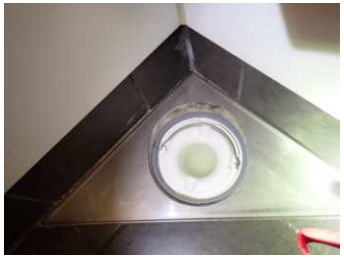
### TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det verifiseres en høyde forskjell fra underkant av dørterskel mot tilstøtende rom til overkant av slukrist i delvis nedsenket dusjsone på ca 25mm. Fuktsikring under dørterskel mot tilstøtende rom ivaretar vannsikkerheten.

SOKKELETASJE. > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk av plast og tettesjikt av dokumentert utførelse fra leverandør av baderomskabin. Det registreres klemt mansjett med fjærbelastet klemring til sluk. Under besiktigelsen registreres ikke utettheter eller symptomer på svikt.



Sluk i delvis nedsenket dusjsone.

SOKKELETASJE. > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med nedfelt servant i skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

SOKKELETASJE. > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Badet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget med mekanisk avtrekk og tilluftsventilering under dørblad.

SOKKELETASJE. > BAD

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er unnlatt da våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin, innebygget av plassbygde vegger. Hulltaking fra tilstøtende rom vil ikke gi nødvendig tilgang for tilstrekkelig målingsgrunnlag og risiko for skade av skjulte komponenter tilhørende kabinen er forhøyet. Ved visuelle observasjoner og alternativt fuktsøk med indikator i våtrommet, registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp.

## KJØKKEN

SOKKELETASJE. > KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Lekkasjedetektor med vannstoppventil og komfyrvakt over stekesone. Vannbåren gulvvarme.

Kjøkkenet fremstår uten avvik eller tiltaksbehov på befaringsdagen.

SOKKELETASJE. > KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med tidsur og spjeld funksjon er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget. Funksjonen vurderes til å være normal på befaringsdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Rørfordelerskap med sikker avrenning til gulv med sluk er etablert på bad. Rørfordelerskap med stoppeventiler og vannmålere er etablert i himling på bad. Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringsdagen. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG 0 **Avløpsrør**

Avløpsdeler er av plast. Installasjoner fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer eller nedsatt avrennings funksjon på befaringsdagen. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstands vurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG 0 **Ventilasjon**

Det er etablert balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret som ivaretar tilførsel av friskluft til oppholdsrom og avtrekk av forurenset luft fra våtrom, bod/teknisk rom og kjøkken. Ventilasjonsaggregat er etablert ved bod/tekniskrom. Balansert ventilasjon har energibesparende egenskaper og tilfredsstiller dagens krav til luftutbytte/inneklima.

Jevnlig/årlig utskifting av filter må påregnes. For ivaretakelse av funksjonstid med ytelse anbefales periodisk kontroll med vedlikeholdsintervaller av autorisert foretak.

TG 0 **Vannbåren varme**

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme, som ivaretar tilførsel av varmt forbruksvann og vann til oppvarming av vannbåren gulvvarme. Rørfordelerskap med stenge ventiler og energimåler etablert ved entre/gang. Oppvarming via fjernvarme og vannbåren gulvvarme vurderes til å være av tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG 0 **Elektrisk anlegg**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Leilighetens elektriske anlegg er originalt fra oppførings år, hvor det fremlegges samsvarserklæring med sluttkontroll. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod/teknisk rom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Det ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på unormale tilstander og det er ikke opplyst om pålegg tilknyttet de elektriske installasjonene. Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.

TG 0 **Branntekniske forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Rapportens referansenivå for vurdering av brannsikkerhet ved boliger oppført senere enn iht. byggeforskrift av 1985, er gjeldende regelverk på byggemeldings tidspunktet.(TEK17) Det er etablert røykvarslere og slukke utstyr i henhold til krav på oppføringstidspunktet. Røykvarslere er tilknyttet felles eksternt varslingsanlegg. Det er videre etablert sprinkleranlegg. Utstyret er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

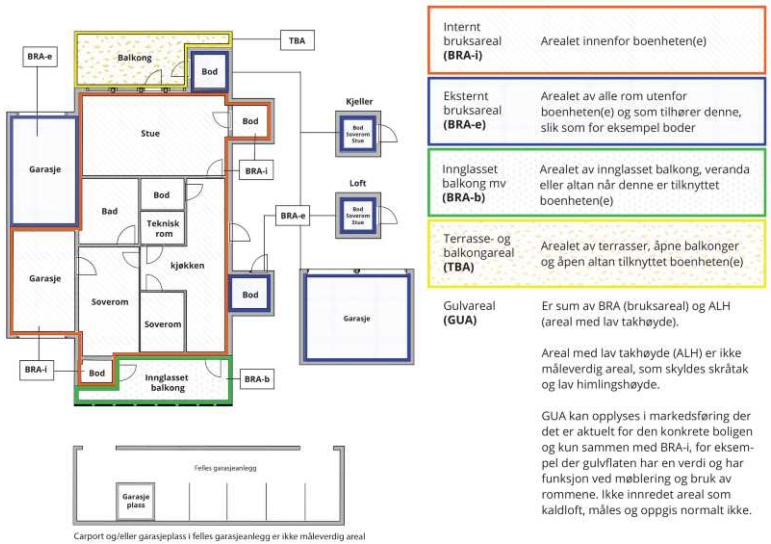
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.





# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Sokkeletasje. | 45 | 8 | | 53 | 9 |
| **SUM** | **45** | **8** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **53** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Sokkeletasje. | Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken | Tilhørende boder med adkomst fra terrasse og fellesareal. | |

**Kommentar**

Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende bod med adkomst fra terrasse og fellesareal er medregnet i leilighetens arealoppstilling som BRA-e. Terrasse er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres et avvik. Byggemeldt bod er i bruk som soverom og mangler dagslys for å kunne tilfredsstille forskriftens krav til «rom for varig opphold». Midlertidig brukstillatelse er datert 26.10.2020.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Benevnt soverom mot entre/gang tilfredsstiller ikke gjeldene forskriftskrav tilknyttet «rom for varig opphold», da med bakgrunn i manglende dagslysforhold.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 41 | 7 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 31.3.2025 | Jo Persen | Takstingeniør |
| | Trine Hovdahl | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 177 | 816 | | 44 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Andersbakkan 88

**Hjemmelshaver**
Hovdahl Trine

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 300 000 | 2021 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er ikke fremlagt før ferdigstillelse av rapport. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.03.2025 | |





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 31.03.2025
Hovdahl, Trine

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Trine Hovdahl

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Andersbakkan 88
7089 Heimdal

5001-177/816/0/44



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

Det er søkt og arbeides for å få omregulert et område til å få ordnet noen ekstra gjeste parkeringsplasser.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Ja**

Det foreligger en midlertidig ferdigattest. sameiet og utbyggeren er på sak for å fremskaffe en ferdigattest.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Alle leilighetene fikk utdelt hver sin radon målings apparat for ca. 1 mnd. siden - denne skal stå i ca 2 mnd. til - Dette for å få en endelig måling / resultat.



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

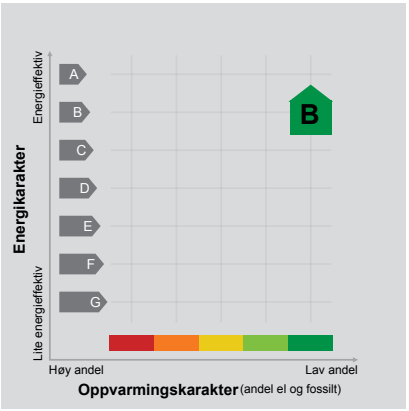
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



enova

## ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Andersbakkan 88 |
| Postnummer | 7089 |
| Sted | HEIMDAL |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 177 |
| Bruksnummer | 816 |
| Seksjonsnummer | 44 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300674572 |
| Bruksenhetsnummer | U0104 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-99876 |
| Dato | 31.03.2025 |




**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 innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Individuell varmemåling i flerbolighus**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2020 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 48 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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/faktaark-til-er)*

*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.*

*Plikten til 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.**





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



# ANDERSBAKKAN 88

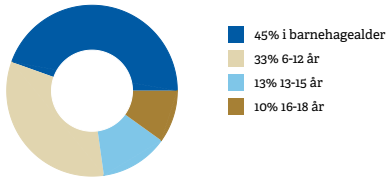
## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Østre Lund**<br>Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109 | **7 min**<br>0.5 km |
| **Heimdal stasjon**<br>Linje F6, R60, R70 | **23 min**<br>1.9 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **19 min**<br>14.3 km |
| **Trondheim Værnes** | **37 min** |

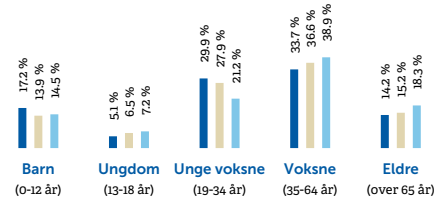
## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Kattem skole (1-7 kl.)**<br>384 elever, 25 klasser | **10 min**<br>0.8 km |
| **Åsheim barneskole (1-7 kl.)**<br>306 elever, 17 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Stabbursmoen skole (1-7 kl.)**<br>316 elever, 20 klasser | **20 min**<br>1.7 km |
| **Huseby barneskole (1-10 kl.)**<br>510 elever, 47 klasser | **4 min**<br>2.4 km |
| **Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>457 elever, 29 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Cissi Klein videregående skole** | **5 min** |
| **Heimdal videregående skole**<br>730 elever | **5 min**<br>3.1 km |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Heimdal 13 | 1 363 | 678 |
| Kommune: Trondheim | 210 494 | 110 487 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Lund barnehage (1-5 år)**<br>62 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Skjetlein barnehage (1-5 år)**<br>41 barn | **8 min**<br>0.6 km |
| **Torvsletta barnehage (1-3 år)**<br>48 barn | **9 min**<br>0.7 km |

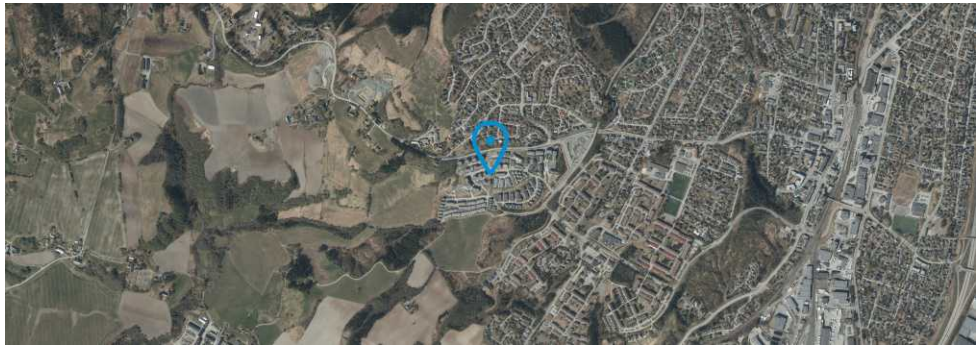
## DAGLIGVARE

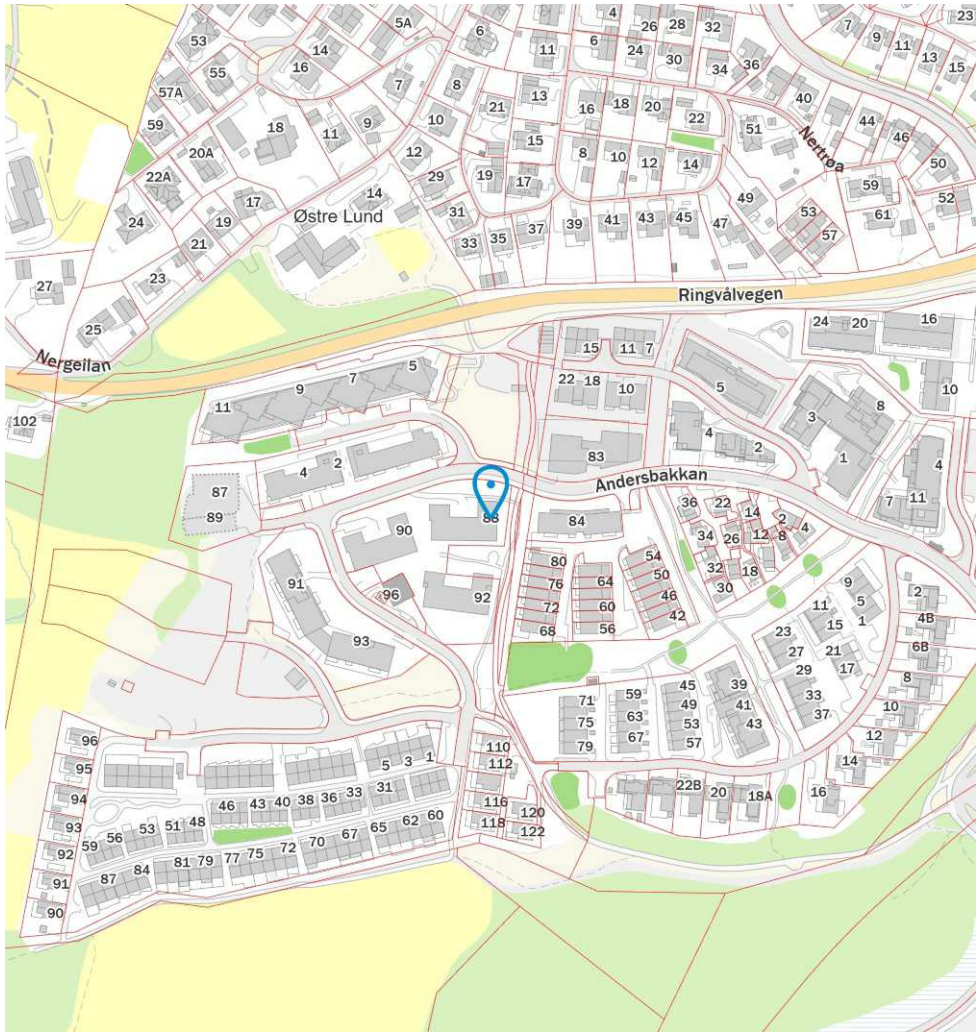
| | |
|---|---|
| **Coop Prix Kattem**<br>Post i butikk, PostNord | **10 min**<br>0.8 km |
| **Coop Extra Ringvålveien** | **12 min** |

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Lundåsen**<br>Ballspill | **1 min**<br>0.1 km |
| **Kattem skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **9 min**<br>0.8 km |
| **Feel24 Heimdal** | **20 min** |
| **EasyFit Heimdal** | **20 min** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## HUSORDENSREGLER FOR SAM EIET YIPPI HØISETH B6-B7

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.08.20

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

### BRUK AV FELLESOM RÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan og vedtak i årsmøtet. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i årsmøtet. (Fasadeendring).

### BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

**DYREHOLD**

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

**OVERTREDELSER**

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 38.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.



**VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B6-B7**

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet :28.05.2020
Revidert på ekstraordinært årsmøte 18.08.2020, 06.05.2021 og 26.04.2023.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Høiseth B6-B7. Sameiet består av totalt 108 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177 bnr 816 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine boligseksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
b) eierne er selskaper i samme konsern
c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med §23.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2.2 KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn 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 med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

2.3 PARKERING

Kjelleren består av totalt 41 parkeringsplasser som er seksjonert som 1 næringsseksjon eid av et eksternt aksjeselskap, p.t. Y-park AS. Sameiet har inngått leiekontrakt med Y-Park AS for alle p-plassene der sameiet er leietaker. Sameiet tildeler faste p-plasser blant seksjonseiere/beboere i sameiet, og kan også leie ut til andre som bor innenfor reguleringsplanen dersom det ikke er nok interessenter innad i sameiet.

Leie av p-plass er en tildelt rettighet som følger personen, ikke seksjonen. Det vil si at ved salg av boligseksjonen så faller retten til å leie p-plass bort og styret kan tildele p-plassen til den neste på ventelista.

Enkelte parkeringsplasser vil ha ladepunkt for el-bil.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre og ute på sameiets felles område hvor det er tilrettelagt for dette.

2.4 AVKJØRSEL OG UTVENDIG PARKERING
Sameiet Yippi Høiseth har tinglyst adkomstrett til sin eiendom, gnr. 177 bnr. 816, over eiendom gnr. 177 bnr. 826 iht. reguleringsplan og bestemmelser. Avkjørsel og utvendige parkeringsplasser på fellesområdene gnr. 177 bnr. 826 og på eget gnr. 177 bnr. 816 skal vedlikeholdes av Sameiet Yippi Høiseth.

2.5 BOD
«Sameiet har 5 boder seksjonert som fellesareal. Disse har seksjonsnummer 110-114. Bruksretter til bodene ble kjøpt da sameiet ble registrert. Bruksrett til disse bodene håndteres av styret

2.6 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. VELFORENING
Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen LØV.

4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE
Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

5. ORDENSREGLER
Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

6. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Fjernvarme, tv/internett og velforeningskontingent kreves inn sammen med felleskostnadene.

Næringsseksjonen skal kun belastes for kostnader den har nytte av. Kostnader knyttet til pkjeller er blant annet renhold i p-kjeller, service av el-anlegg, nødlys, brannalarm, forsikring, driftsmateriell, avsetning til vedlikehold og andre kostnader som hører til. Næringsseksjonen skal ikke betale for drift og vedlikehold av arealer som kun kommer boligseksjonene til nytte. Dette gjelder bl.a. tv, internett, strøm, drift og vedlikehold av fellesarealer innvendig og utvendig tilknyttet boligene.
Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER
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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## 8. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold iht. eierseksjonslovens § 34 og 35.

## 9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## 10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

## 12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha.
Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.
Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

## 13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets eventuelle årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
b) Godkjenne styrets eventuelle årsberetning
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Hver seksjon har én stemme foruten seksjonene for parkering og bod. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

19. REVISJON OG REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

20. FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET
Seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig

stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr finnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

22. TAUSHETSPLIKT
Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold.
Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet.
Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

23. MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Yippi Høiseth B6-B7 onsdag 26.03.2025 kl. 19:30 - Lund barnehage, Høyvegen 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder
Espen Smistad Christiansen foreslår seg selv som møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Espen Smistad Christiansen

### 1.2 Valg av sekretær
Aleksander Didriksen foreslår seg selv som sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Aleksander Didriksen

### 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Erlend melder seg til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Erlend Moe Andersen

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
Oppmøte er tatt i oppmøteprotokoll

**Vedtak:**
Antall seksjonseiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 11

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
Ingen bemerkninger til inkallingen.

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble presentert.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonoraret for perioden økes til 211 993,- fra 205 819,- for å dekke dekke inflasjonen på 3%. Utover det er det ingen økning.

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 211 993,-

## 5. Saker fra styret/eierne



### 5.1 Brannalarminstruks i husordensreglene

Nytt punkt i husordensreglene.

*"BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING*
*Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte andelseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte andelseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning andelseieren forårsaker.*

*Automatisk utrykning ved brannalarm*
*Sameiet er koblet opp mot Trøndelag brann- og redningstjeneste. Dersom brannalarmen går i din*
*leilighet rykker brannvesenet automatisk ut, etter alarmen i din leilighet har ringt i to minutter (to*
*minutters forsinkelse), i tillegg til at alarmen da vil gå i hele blokka.*

***Ved falsk alarm (eksempelvis ufarlig røyk/os fra matlaging) har du to muligheter:***
***Alternativ 1**: Åpne balkongdør/luft ut matos. Løp til brannsentralen ved hovedinngangsdør, vri*
*om nøkkel og trykk «avstill summer» etterfulgt av «tilbakestill» om du er helt sikker på at det skyldes*
*ufarlig røyk. Vær oppmerksom på at dette kun skal gjøres av den som har fått utløst alarm i sin*
*leilighet.*

***Alternativ 2:** Ring 110 med en gang. Si adressen du ringer fra (Andersbakkan…). Gi beskjed til*
*nødsentralen om falsk alarm grunnet matos og at du ikke rekker å avstille innen 2 minutter, men er*
*på vei til sentralen for å «avstille summer». Brannvesenet vil komme uansett hvis alarmen ikke avstilles innen 2 minutter.*

***Du skal aldri avverge en utrykning dersom det er farlig røyk eller brann.** Pris for utrykning ved falsk*
*alarm er per 01.01.25 på **6 590,00**. Prisen justeres etter sats fra Midt-Norge 110-sentral IKS. Dette vil*
*viderefaktureres til den enkelte beboer som utløser en utrykning fra brannvesenet grunnet*

*uforsiktighet."*

**Vedtak:**

Nytt punkt i husordensreglene vedtas.

*"BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING*
*Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte andelseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte andelseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning andelseieren forårsaker.*

Forslaget er vedtatt.

### 5.2 Smartmåling for fjernvarme-og vann-forbruk

**TOBB sine argumenter for å ta i bruk TOBB Smartmåling:**

- Den gir alle god oversikt over eget vann og energiforbruk, og det oppleves som mer rettferdig når man kun betaler for eget energiforbruk.
- *Studier viser at forbruket synker med opptil 30% etter innføring av smartmåling.

- *20% av naboene står for 50% av energiforbruket, noe som sikkert kan oppleves urettferdig
- Fortsatt A-konto med samme beløp hver måned som gir forutsigbare fellesutgifter. Det vil gjøres en individuell avregning en gang i året.

***TOBB oppgir ikke hvilke studier og heller ikke kilder til sine påstander.**

**Kostnad for TOBB Smartmåling for hver beboer i 2025:**

- Finansiering av måleutstyr: 105 kr
- Avregning og innkreving a-konto: 80 kr
- Totalt per mnd per beboer: 185 kr
- Totalt etter fratrekk av kostnaden for leie av 2 kommunale vannmålere: 185-67 = 118 kr

TOBB Smartmåling er bindende for 10 år og vil indeksreguleres den 1.1 hvert år, og utkjøp av løsningen vil koste 116.960 kr per gjenværende år. Vi blir da trolig bundet til å bruke TOBB som forretningsfører de neste ti årene da vi ikke har penger til å kjøpe ut løsningen. Det er Techem som står for fjernavlesningen og TOBB for A-konto.

F.eks. hvis vi legger til grunn en KPI på 3.65% hvert år, så vil det utgjøre 36,5% etter ti år. Det vil da koste 185*1.365 = 252.5 kr hver måned i 2035 for fjernavlesning av forbruk.
F.eks. hvis vi ønsker å kjøpe oss ut etter to år, så vil dette koste sameiet 116.960*8 = 935.680 kr. Dette har vi ikke råd til og er derfor bundet til TOBB Smartmåling.

Kommunale vann og kloakkavgifter flyttes over på sameiet gjennom kommunale vannmåler(e) i vanninntaket til sameiet, og vi vil viderefakturere individuell forbruk av vann gjennom fellesutgiftene.

**Fordeler:**

- Du vil kun betale for ditt eget energiforbruk og ikke for naboens forbruk. Dette er mest rettferdig. Dette motiverer også til å spare på energi fremfor å sløse.
- Kommunen sine to vannmålere (varm- og kaldtvann) erstattes med Techem sine målere. Dette gir en besparelse på (401,96*2)/12=67 kr i mnd i kommunale utgifter. Dette trekker vi fra i kostnadsestimatene siden du uansett må betale for vannmåling.
- Dette må gjøres før kommunen går over til fjernavleste vannmålere siden de nåværende vannmålere regnes som søppel. Etter bytte av kommunale vannmålere vil det koste for mye å kjøpe disse ut og være for sent.

**Ulemper:**

- En høy kostnad for måling betyr at en leilighet må ha ca. 30% lavere energiforbruk enn gjennomsnittet for å kunne spare penger, ettersom det koster en del for individuell avregning.
- Kommunale avgifter for vann og kloakk flyttes over på felleskostnadene, og dette kan oppleves som dyrere felleskostnader ved salg av leiligheten.

**Kostnadsestimater:**

I 2023, som var et dyrt år energimessig, kostet felles energi ca. 600 kr per leilighet per måned. Vi bruker dette som utgangspunkt.
I 2024 kostet felles energi (623945/108) / 12 = 481 kr per leilighet per måned.

F.eks. hvis en beboer fortsetter å bruke 600 kr per mnd i energi, så vil ny kostnad være 600+118 = 718 kr. Dette vil da bli 118 kr dyrere.
F.eks. hvis vi legger til grunn TOBB sin påstand om at 20% av naboene står for 50% av energiforbruket, så kan vi regne oss frem til at 50% av 600 kr er 300 kr. Altså for en av de 80% av naboene som bare bruker halvparten av gjennomsnittlig energi fordelt på alle, så vil ny kostnad være 300+118 = 418 kr. Dette vil gi en besparelse på 182 kr i måneden.



Med 2024 tall blir dette: (481/2)+118=358.5. Det gir en besparelse på 112.5 kr i måneden.

F.eks. hvis vi legger til grunn bare 30% reduksjon i energiforbruket som TOBB har nevnt, så vil ny kostnad for energi være: 600*0.7=420 kr. Totalprisen vil bli: 420+118 = 538 kr. Dette gir deg en besparelse på 62 kr i mnd.

Med 2024 tall blir dette: 481*0.7=336.7. Totalprisen vil bli: 336.7+118=454.7 kr. Du sparer bare 23 kr.

**Konklusjon:**

For at man skal kunne spare penger med TOBB Smartmåling, så må energiforbruket være minst 30% lavere i forhold til det nåværende gjennomsnittet i sameiet og helst 50% lavere for å ha noen betydning. Hvis man har halvparten av et gjennomsnittlig energiforbruk vil man f.eks. kunne spare ca. 112-182 kr i måneden avhengig av hvor dyr energi er det året.

Det er risiko assosiert med å innføre løsningen. Vi vil trolig binde oss til forretningsfører TOBB i ti år og hvis spotpris på energi blir billigere i fremtiden har individuell avregning av forbruk mindre betydning og vil utgjøre en større utgiftspost. Dette er avhengig av mange ukontrollerbare faktorer som temperatur ute, regn for å fylle vannmagasin til kraftverk, o.l.

I tillegg mangler vi tilstrekkelig informasjon til å vite om en gitt beboer vil spare eller tape på løsningen, og vi kan risikere at mange vil betale mer rett og slett på grunn av kostnaden for å måle individuelt forbruk, med mindre det er store sprik mellom de som bruker minst og mest energi. F.eks. dersom en beboer bruker lite varmtvann i gulvet, fra krana og fra dusjing, så kan du regne med å spare penger. Vi kan heller ikke forutse om spotpris på strøm/fjernvarme blir rimeligere eller dyrere fremover.

**Vedtak:**

Forslaget er nedstemt.

### 5.3 Tillatelse til å sette inn vindu i enhet Andersbakkan 88 og 92

Trine Hovdahl har kommet med forslag til sak for årsmøtet:

"Søknad om å få sette inn et ekstra vindu.
Jeg bor i under etg. i blokk nummer 88 - leilighet U104.
Jeg / vi som har leiligheter i midten - har som kjent kun vindu på det ene soverommet.
For at det andre rommet skal kunne benyttes som et gjesterom / soverom - så er det i Norge lovpålagt at rommet skal ha to rømningsveier.
Derfor ønsker jeg å undersøke S søke om det er en mulighet for at jeg / vi kan få lov til å sette inn et ekstra vindu - på det rommet som ikke har noe fra før.
Dette vinduet må isåfall bli satt inn mot felles gang - dermed blir det kun for å sikre at rommet har 2 utganger. Det vil derfor være naturlig at dette vinduet vil bli holdt helt lukket og at gardinene vil være fortrekt - slik at det ikke skal / vil bli til noen sjenanse for noen andre.
Om det åpnes opp for at dette er en mulighet - så må det selvfølgelig bli bestemt en mal om hvordan det skal gjøres - dette for at det skal bli seende likt ut.

Det lovpålagt kravet er:
At vinduet må ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det et krav om at høyden skal være minimum 0,6 meter og bredden minimum 0,5 meter, for at det skal være mulig for en fullvoksen person å kunne komme seg ut av vinduet.
Om dette blir godkjent - så bør det være et minstekrav om at arbeidet skal utføres av en godkjent fagperson."

**Vedtak:**

Beboere i underetasjen i 88 og 92 kan sette inn et vindu som grenser mot fellesareal (gang). Det må være lik utførelse. Dette utføres etter en ferdigattest er på plass. Beboere som ønsker å sette inn et vindu må betale alt selv som har med søknad og prosess og gjøre. Beboere som setter inn vindu tar hele kostnaden og vedlikeholdsansvar i fremtiden.

Vedtak i saken bør settes inn i vedtektenes punkt 7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER.

Forslaget er vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder (1 år igjen i perioden, ikke på valg)

Styreleder har 1 år igjen av sin periode og skal ikke velges på nytt i år.
**Styreleder:** Espen Smistad Christiansen

**Vedtak:**

Espen Smistad Christiansen fortsetter som styreleder.

### 6.2 Styremedlem (1 år igjen i perioden, ikke på valg)

Styremedlem Marie har 1 år igjen av sin periode og skal ikke velges på nytt i år.
**Styremedlem:** Marie Benedicte Eide

**Vedtak:**

Marie Benedicte Eide fortsetter som styremedlem.



### 6.3 Styremedlem (2 år) – På valg

Styremedlem Aleksander Didriksen er ferdig med sin periode og skal velges for en ny periode på 2 år.
**På valg:** Aleksander Didriksen

**Vedtak:**

Aleksander Didriksen ble valgt inn som styremedlem for en ny periode på 2 år.

### 6.4 Styremedlem (2 år) – På valg

Styremedlem Linn Irene Frengen er ferdig med sin periode og stiller ikke til gjenvalg. Det skal velges et nytt styremedlem for 2 år.
**På valg:** Ledig verv

**Vedtak:**

Erlend Moe Andersen er valgt inn som styremedlem for en periode på 1 år. Lengden på perioden er overstyrt av vedtektene til sameiet.

### 6.5 Varamedlem for 1 år

Varamedlem Gøran Husby er ferdig med sin periode og skal velges for en ny periode på 1 år.
**På valg:** Gøran Husby (nytt valg for 1 år)

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Gøran Husby

Protokoll for Sameiet Yippi Høiseth B6-B7

Dokumentet er signert elektronisk av:

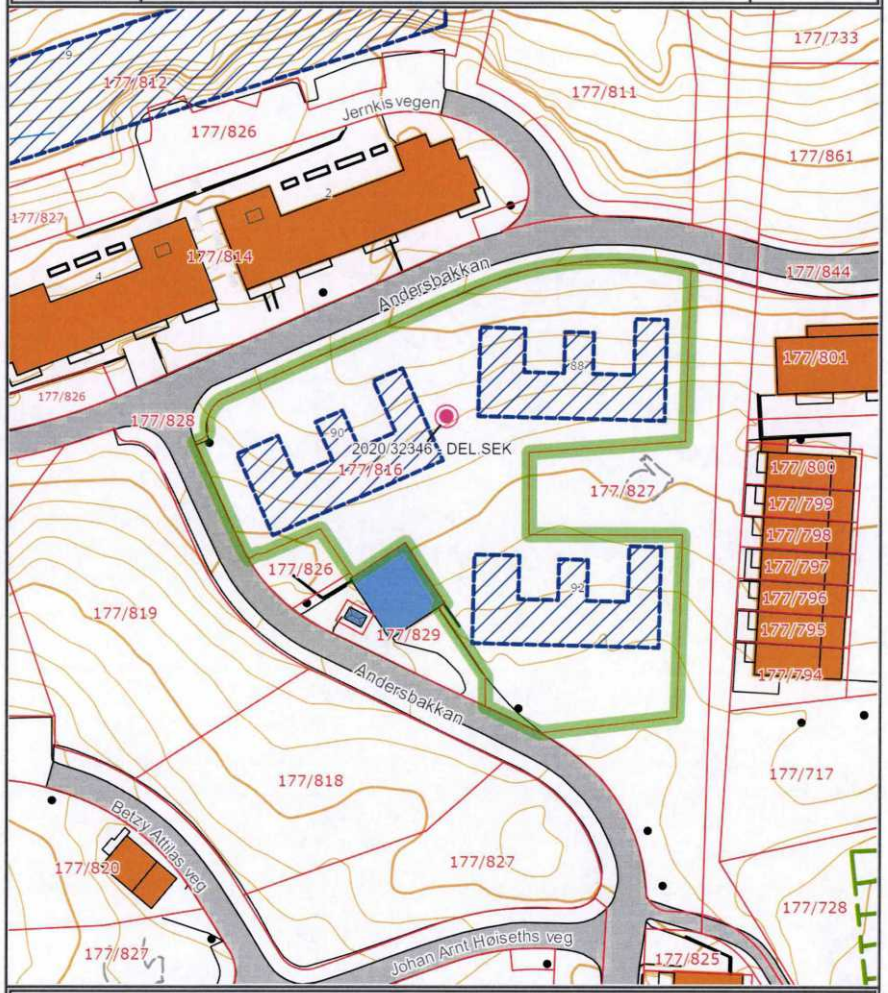
| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Espen Smistad Christiansen (sign.) | 26.03.2025 |
| Sekretær | Aleksander Didriksen (sign.) | 27.03.2025 |
| Protokollvitne | Erlend Moe Andersen (sign.) | 26.03.2025 |



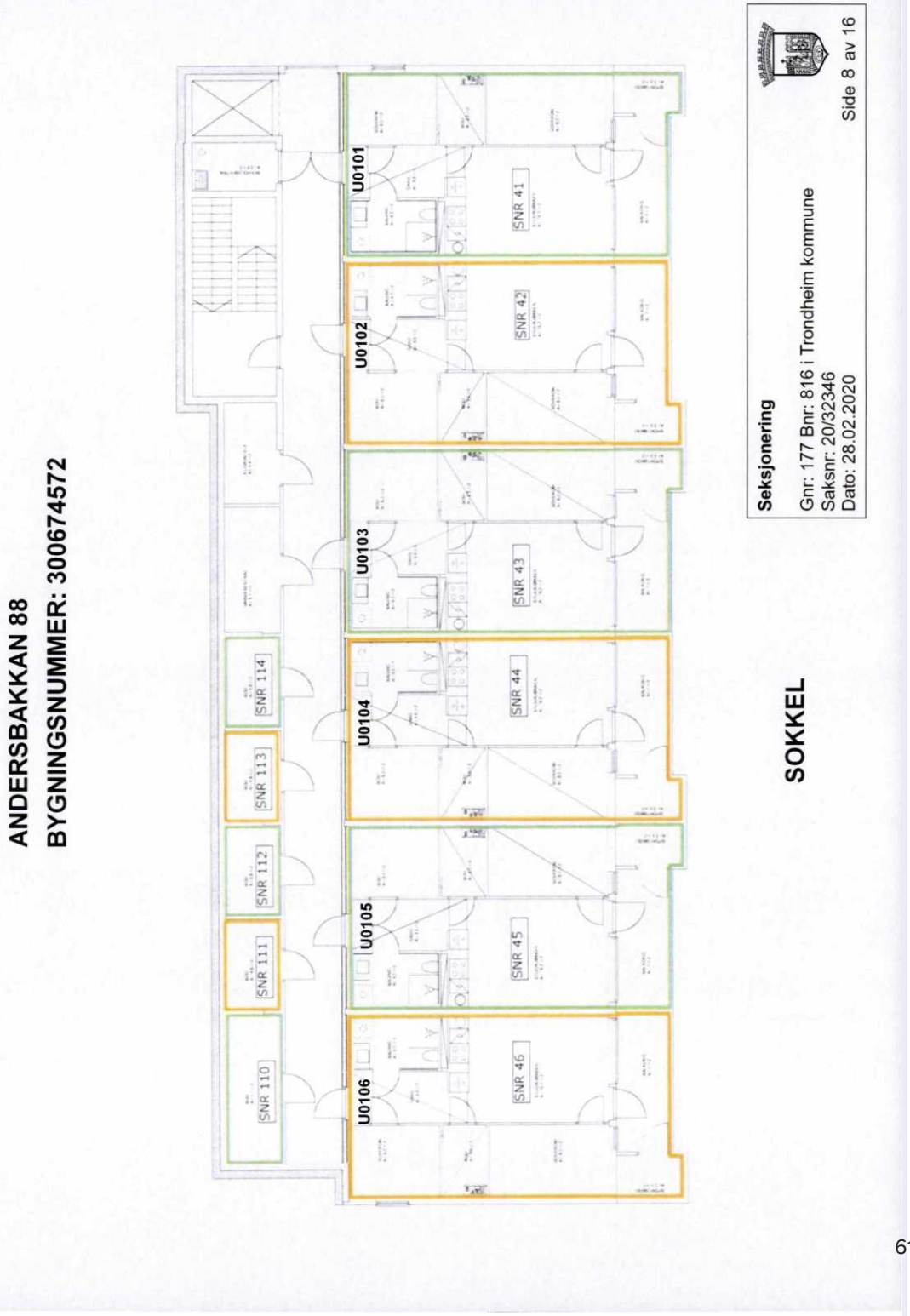
28.2.2020 Utskrift

# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 177 | Bnr: 816 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Andersbakkan 88, 7089 HEIMDAL, med flere | | | |
| Hj.haver/Fester: | GULLIKSTAD ANNE G HØISETH, NORDLUNDVEGEN 18, 7089 HEIMDAL | | | |
| TRONDHEIM | Dato: 28/2-2020 Sign: Seksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet. Side 1 av 16. | | | Målestokk 1:1000 |




**Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.**






Dokumentnr.: BYGG-20/81604-7

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Granåsvegen 15B
7069 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Gunnar Drage | BYGG-20/81604<br>oppgis ved alle henvendelser | Lisa Marie Jensen | 26.10.2020 |

**Lund Østre trinn 2 felt B06 og B07, midlertidig brukstillatelse for Andersbakkan 88 (B06b)**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 177/816/0/0 |
| Ansvarlig søker: | WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM |
| Tiltakshaver: | VILLASERVICE B6-B7-B8 AS |

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: VILLASERVICE B6-B7-B8 AS


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-20/81604 | 26.10.2020 |

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 15.10.2020.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- boligblokken Andersbakkan 88

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- innregulering ventilasjon
- noe listverk
- ferdigplen

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 14.05.2021**

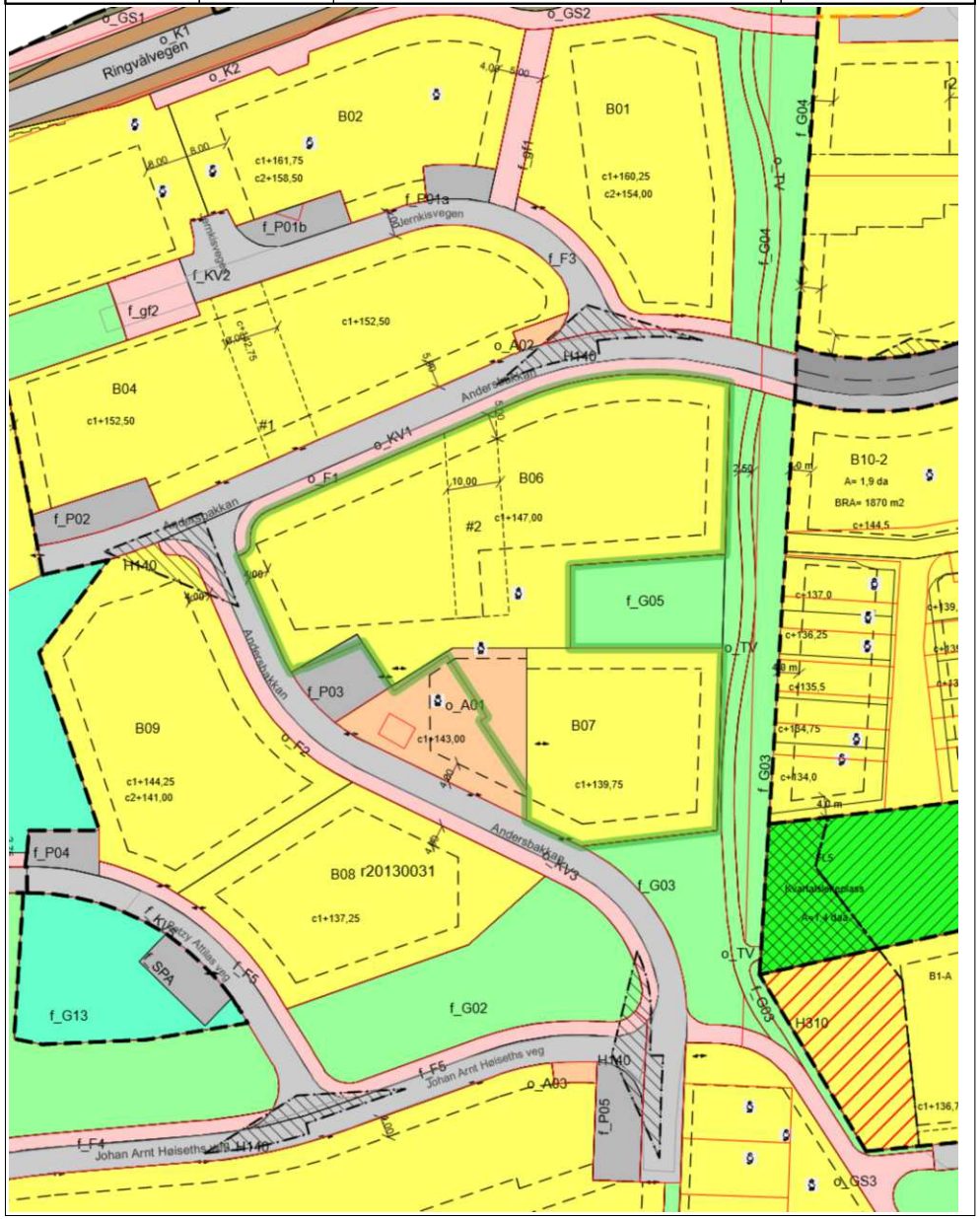
**Vilkår**
Vedtaket har følgende vilkår:

- Relevante rekkefølgebestemmelser i planen skal være oppfylt før ferdigattest gis.





| Trondheim | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 177 | Bnr: 816 | Fnr: 0 | Snr: 41 |
| | Adresse: | Andersbakkan 88<br>7089 HEIMDAL | | | |
| | Annen info: | | | | |



# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Rasfare
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Avfallssug
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turdrag
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

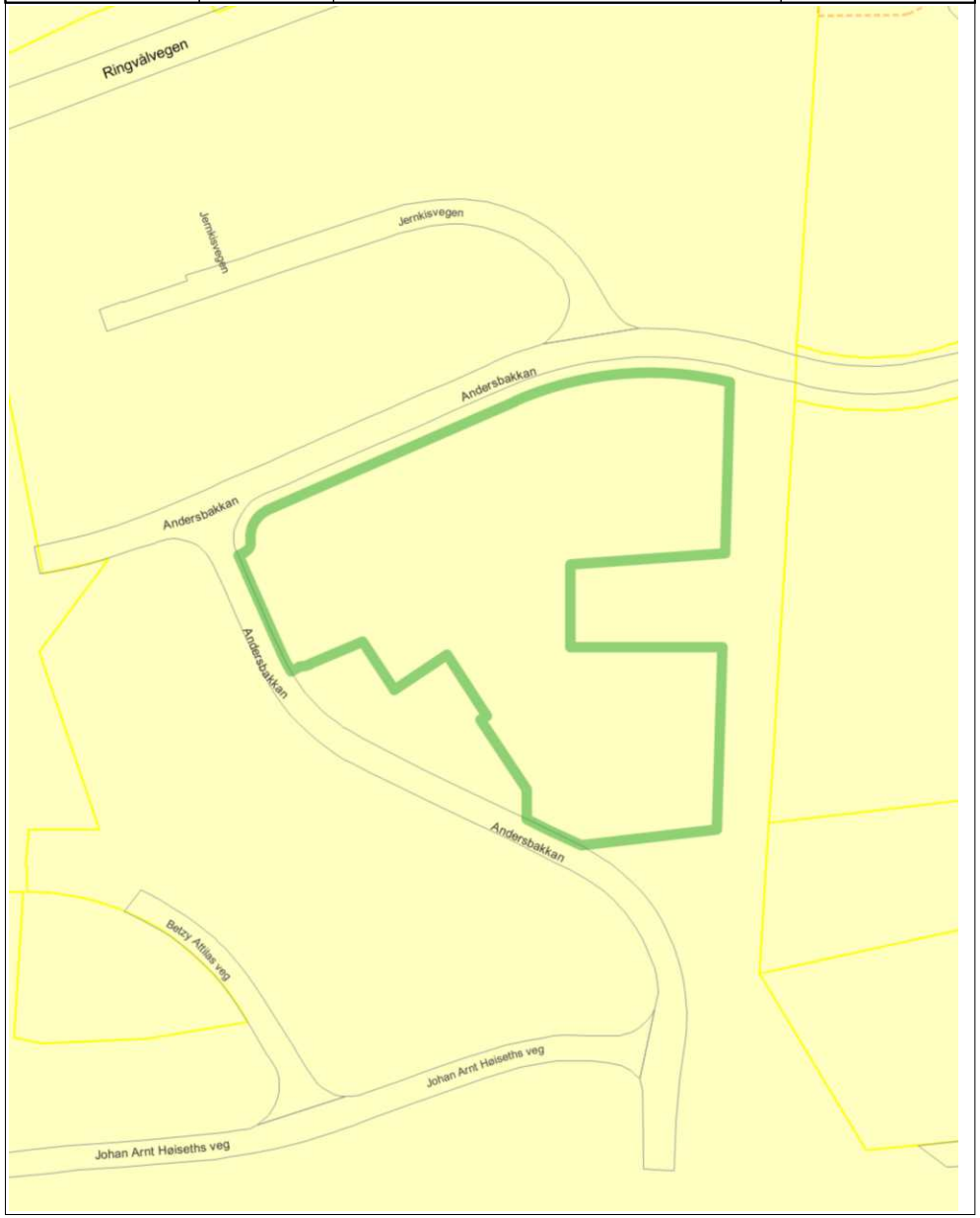


Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 177 | Bnr: 816 | Fnr: 0 | Snr: 41 |
| Adresse: | Andersbakkan 88<br>7089 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



## Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå





TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av Lund Østre, trinn 2
**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.4.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 21.5.2015

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS datert 4.4.2014, senest endret 10.4.2015.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B01-15)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (o_KV1, o_KV3, f_KV2, 4 og 5)
- Fortau/gang- og sykkelveg/gangforbindelse (o_F1 og 2, f_F3-5, o_GS1-3, f_gf1 og 2)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_K1 og 2)
- Parkering (f_P01a og b, f_P02-6)
- Pumpestasjon (o_PS)
- Containerterminal/ returpunkt (o_A01)

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (f_G01-12)
- Turveg (o_TV)

Landbruks- natur- og friluftsområder
- Landbruksformål (L01)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal følge detaljert og kotesatt plan for hele delfeltet, samt feltets tilhørende uteoppholdsareal, i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, tilpasning til nabofelt, veger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og offentlig gang- og sykkelveg.

*3.2 Avfallshåndtering*

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallsug. Felt B01-10 og B14-15 skal ha maksimum 50 meters gangavstand til nærmeste innkast. Felt B11, B12 og B13 skal ha

maksimum 100 meters gangavstand til nærmeste innkast.

*3.3 Vann- og avløpsplan*
Sammen med søknad om tillatelse til bygging av nye boliger skal det foreligge vann- og avløpsplan som viser helhetsløsning for området.

*3.4 Beregning av BRA/ byggegrenser*
Parkeringsareal for bil og sykkel og sportsboder helt eller delvis under terreng, samt kjellerareal som ikke inneholder hovedfunksjon, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Areal helt under terreng tillates å overskride regulerte byggegrenser.

*§ 3.5 Tilgjengelighet og universell utforming.*
Sandlekeplasser skal i hovedtrekk opparbeides som vist på Temaplan nærlekeplasser, og skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

*§3.6 Leilighetsfordeling og utforming*
Planområdet skal inneholde minimum 400 og maksimum 465 boenheter totalt.
Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

Minimum 25 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 25 % kan være to-roms. I områdene B01-04 kan det være 25 % ettroms leiligheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Bebyggelsens gesims- og mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet eller satt i bestemmelser. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims, og areal på maksimalt 5 % av takflaten.

Det tillates ikke eksponerte parkeringssokler med unntak av mindre deler i tilknytning til innkjøring til parkeringsanlegg.

*§3.7 Utearealer*
Felles grønnstruktur, unntatt f_G09 og f_G10 kan medregnes i uteromregnskap. Felles grønnstruktur ivaretar alt krav til felles utearealer i planen iht. Trondheim kommunes uteromsnorm.

Felles uterom skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud og med høy kvalitet i materialbruk. f_G01 og f_G02 skal opparbeides som et sammenhengende parkdrag og aktivitetsområde.

Småbarnslekeplasser skal i hovedtrekk lokaliseres som vist på Temaplan småbarnslekeplasser L10.04, datert 21.3.2014, og opparbeides som lekeareal tilpasset mindre barn med sitteplass for voksne.

*§3.8 Adkomst*
Antall tillatte avkjøringer er vist med piler i plankartet. Eksakt plassering avklares i byggesak.

*§3.9 Parkering*
Parkering skal dekkes på egen tomt etter gjeldende parkeringsnorm.
For boliger med P-rom under 40 m2 kan det regnes 0,3 P-plass/ boenhet.





Innenfor områdene B01-B09, B13 og B14 tillates ikke parkering over bakken med unntak av HC-parkering.

*§3.10 Fellesarealer*
Alle fellesarealer er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

*§3.11 Tilgjengelighet i småhusområder*
For feltene B10-B15 samlet skal min. 30 % av småhus ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE

*§4.1 Boligfelt B01*
Innenfor felt B01 tillates terrassehus/leilighetsbygg. Maks kotehøyde c1 mot nord, og c2 mot sør, er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1.
Maks BRA skal ikke overstige 3350 m2.

*§4.2 Boligfelt B02 og B03*
Innenfor felt B02 og B03 tillates terrassehus/ leilighetsbygg. 50 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1 og 50 % av BYA inntil gesimshøyde c2.
Maks BRA for felt B02 skal ikke overstige 3150 m2.
Maks BRA for felt B03 skal ikke overstige 3500 m2.

*§4.3 Boligfelt B04*
Innenfor felt B04 tillates leilighetsbygg. Bygget skal oppføres som minimum to volum med min. 6,0 m avstand, eller som ett hovedvolum med minimum 6,0 m bred splitt. Splitt legges innenfor bestemmelsesgrense #1 i plankart inntil angitt kotehøyde. For leiligheter med p-rom inntil 50 m2 regnes parkering med 0,3 p-plass/ boenhet.
Maks BRA skal ikke overstige 5800 m2.

*§4.4 Boligfelt B05*
Innenfor felt B05 tillates terrassehus/ leilighetsbygg. Maks kotehøyder er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.
Maks BRA skal ikke overstige 2600 m2. Innenfor B05 skal det opparbeides gangforbindelse som knytter sammen f_G08 og f_G07.

*§4.5 Boligfelt B06*
Innenfor felt B06 tillates leilighetsbygg. Maks kotehøyde er påført plankart. Bygget skal oppføres som to volum med min. 6,0 m avstand, eller som ett hovedvolum med minimum 6,0 m bred splitt i minst to etasjer. Splitt legges innenfor bestemmelsesgrense #2 i plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 4000 m2.

*§4.6 Boligfelt B07*
Innenfor felt B07 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 1800 m2.

*§4.7 Boligfelt B08*
Innenfor felt B08 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 1500 m2.
Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_F5 og o_F2.

*§4.8 Boligfelt B09*
Innenfor felt B09 kan det oppføres leilighetsbygg/ terrasseblokk. Maks kotehøyde er påført plankart. Inntil 40 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.
Maks BRA skal ikke overstige 3300 m2.
Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_F5 og o_F2.

*§4.9 Boligfelt B10*
Innenfor felt B10 kan det oppføres boligbygg. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 900 m2.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

*§4.10 Boligfelt B11/ 12*
Innenfor felt B11 og 12 kan det etableres rekkehus og eneboliger. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA for felt B11 skal ikke overstige 2500 m2.
Maks BRA for felt B12 skal ikke overstige 2200 m2.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

*§4.11 Boligfelt B13/ B14*
Innenfor felt B13/14 tillates rekkehus. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer i tillegg til sokkel/kjeller.
Maks BRA skal ikke overstige 11 400 m2.
Internveg for atkomst på bakkeplan skal opparbeides med 2,5 m dekkebredde + 2x0,25 m skulder.
Innenfor B13 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_KV4 og f_G11.

*§4.12 Boligfelt B15*
Innenfor området tillates oppført eneboliger/ rekkehus/ tomannsboliger i to etasjer i tillegg til sokkel/ kjeller.
Samlet BRA innenfor felt B15 skal ikke overstige 1750 $m^2$ inkludert kjeller.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

*§4.13 Containerterminal, o_A01*
Innenfor området tillates oppført avfallsanlegg og nettstasjon.
Det tillates boliger over stasjonært avfallsug. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 600 m2.

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

*§5.1 Offentlig trafikkareal*
Offentlig trafikkareal skal opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen. Dette gjelder samleveg o_KV1, bussholdeplass og tilknytning til bussholdeplass med fortau/ gang- og sykkelveg, o_K1, o_K2, o_GS1, o_GS2, o_GS3 og o_TV. o_KV1 skal etableres med fartsreduserende tiltak fram til kryss mot Tunellvegen.

*§5.2 Felles parkering*
Felles parkering f_P01-P06 er felles for alle boliger innenfor planområdet.







*§5.3 Terminal stasjonært avfallsug*
Terminal skal etableres innenfor o_A01.

*§5.4 Returpunkt*
Returpunkt skal lokaliseres innenfor o_A01-o_A03.

*§5.5 Pumpestasjon*
Pumpestasjon tillates etablert innen o_PS.

*§5.6 Gangforbindelser*
f_gf1 skal opparbeides som vist på plankart. Forbindelsen er unntatt krav til tilgjengelighet.
f_gf2 skal opparbeides som torg/ møteplass. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

*§5.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering.*
Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

## §6 GRØNNSTRUKTUR
Innen f_G01 skal det opparbeides kvartalslekeplass på min 800 m2. Arealet skal utformes med tanke på lek for store barn i skolealder, med sittegrupper, lekeapparater og andre elementer for robust lek. Det skal opparbeides anlegg for allsidig ballspill. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

Innen f_G01 skal det opparbeides gangforbindelse fra kvartalslekeplass til f_KV4. Forbindelse skal opparbeides som kjørbar atkomst til pumpestasjon.

Innen f_G03, G04 skal det anlegges offentlig turveg o_TV med dekkebredde 2,5 m. Turveg er unntatt krav til tilgjengelighet.

Innen f_G07 skal det opparbeides sti fra f_G01 til o_KV1.

Innen f_G09 skal edellauvskog bevares.

Innen f_G11 skal det opparbeides sti fra o_KV3 til f_G10a.

Innen f_G10 og G12 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal etableres vegetasjon for skjerming av vilttrekk.

## §7 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER
Det skal ikke gjøres tiltak som hindrer landbruksdrift på området.

## §8 HENSYNSSONER
*8.1 Frisikt*
Innenfor frisiktsone skal det ikke etableres installasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt til veg.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

*§9.1 Utbyggingsrekkefølge*
Samleveg o_KV1, atkomstveg o_KV3, fortau o_F1, grønnstruktur f_G04, stasjonært avfallsug o_A01 skal ferdigstilles før første brukstillatelse innenfor planområdet kan gis. Grønnstruktur f_G03 med offentlig turveg skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B01, B02 og B03:
Atkomstveg f_KV2, fortau f_F3, gangforbindelse f_gf1 og f_gf2 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis. Grønnstruktur f_g08 og bussholdeplasser o_K1, o_K2 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B03:
Regulert støyskjerm ved Ringvålvegen skal ferdigstilles før første brukstillatelse innen B03 kan gis. Høyde på støyskjerm skal ikke overstige 1,4 m over tilliggende høyde på senterlinje Ringvålvegen. Ved søknad om rammetillatelse skal utforming av og eksakt høyde på støyskjerm samt støyforhold på fasader for B03 dokumenteres.

B05:
Grønnstruktur f_G07 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B06 og B07:
Grønnstruktur f_G05 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B08, B09, B10, B11, B12, B13 og B14:
Atkomstveg f_KV4 og fortau o_F2, og f_F4 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis.

Atkomsveg f_KV5 og fortau f_F5 skal opparbeides før første brukstillatelse for B10, B11 og B12 kan gis.

Grønnstruktur f_G02 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

Grønnstruktur f_G01 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13 og B14.

Grønnstruktur f_G11 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.

Vegetasjon for skjerming av vilttrekk innen f_G10 og G12 skal være tilplantet før første brukstillatelse for bolig i felt B11, B12 og B13 kan gis.

*§9.2 Ny gang-og sykkelveg og skiløype til Tunellvegen*
Det skal opparbeides gang- og sykkelvegforbindelse mellom Tunellvegen og o_GS3. Traseen tillates unntatt krav til tilgjengelighet i stigningsforhold. Gang- og sykkelveg, inkludert o_GS3, skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13, B14 og B15.

Det skal klargjøres trasé for oppkjøring av skiløype mellom f_G11 og Tunnelveien. Traseen skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.





*§9.3 Støy*
Støynivå på alle felles og private uteoppholdsareal inkludert balkonger/verandaer skal ikke overstige 55 dB. Boenheter med støynivå over 55dB på fasade skal være gjennomgående og ha en stille side. Boenheter innen B02 og B03 skal ha minimum ett soverom på stille side.

*§9.4 Anleggsperioden.*
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for hvert delfelt. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt I Miljøverndepartementet Retningslinjer for behandling av luftkvalitet I arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy I arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For delfelt B03, B05 og B11 skal det redegjøres for hvordan edellauvskog i f_G09 beskyttes i anleggsperioden.

*§9.5 Matjord*
Matjord skal fjernes før bygging. Det skal redegjøres for videre bruk av matjorda.

*§9.6 Geoteknikk*
Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstille stabilitetskrav gitt i Multiconsults rapport 413374-1-RIG-RAP-002, rev 01 datert 2.7.2014.

*§9.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering*
Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

*§9.8 Skjerming mot vilttrekk*
Ved søknad om igangsetting for første bolig i felt B11, B12 eller B13 skal det vedlegges plan for hvordan vilttrekk skal skjermes med vegetasjon.

**Vedlegg til bestemmelser:**
Temaplan småbarnslekeplasser L10.04, datert 21.3.2014
Multiconsults rapport 413374-1-RIG-RAP-002, rev 01 datert 2.7.2014.

Oppstartsmøte 21.05.15
Saksnr. 75/15
Rita Ottervik

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

# Boligkjøperforsikring

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 900** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 500** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 500** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250275 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Andersbakkan 88, 7089 Heimdal.
Gnr. 177, Bnr. 816, Snr. 44, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250275
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.04.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no