

Velkommen til

Andersbakkan 93, 7089 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Andersbakkan 93
7089 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-
Omkostninger	kr	68 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 728,-

BRA/BRA-i	43 / 43 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Etasje	1. etasje

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!



Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Andersbakkan 93, 7089 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 177, Bnr. 818, Snr. 7, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 690 000,-
Omkostninger	kr	68 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 768 240,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 68 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1 048,- i november 2024. Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 728,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Velforeningskontigent kr 124,-
Leie p-plass kr 2411,-
Fjernvarme kr 473,-
Kommunikasjonspakke kr 495,-
Felleskostnader likt fordelt kr 79
Felleskostnader brøkfordelt kr 1146,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Bonitas

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 43 m²
BRA totalt: 43 m²
TBA: 22 m²

Meglers kommentar til areal:
- Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Ingen avvik registreres.

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
2

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
Selveierleilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Parkeringsplass i felles p-kjeller.

Sameiets eiendom
Gnr. 177, Bnr. 818, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 716 m².

Byggeår
2022 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Standard
Entré:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.

Stue:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Hyller.

Bod:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap. Rørskap. Hyller.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Beliggenhet
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.

Bussene 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 de 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 EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2022, er på 4 etasjer + sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis i bygget. Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

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

Garderobeskap på soverom 1 medfølger ikke i handelen.

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

Det er utstedt ferdigattest den 19.09.2023.

Oppvarming
Fjernvarme.

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

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til bolig jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r20130031 "Lund østre Trinn 2 (18.6.2015)" med reguleringsformål om boligbebyggelse og frisikt.

Det er også igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eiendommen med følgende plan ID og navn:
- r20240014 "Øvre Solberg, gnr/bnr 179/1 m.fl."

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi foreligger ikke hos Altinn.
Kfr. megler.

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
Roland Michael Brezen og Rachelle Anne Adriano

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1057515
Dato: 21.09.2022
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43 / 4741

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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Reseksjonering
Dagboknr.: 1228506
Dato: 31.10.2022
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43 / 4741
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
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.

Sameiets økonomi ved utgangen av 2023 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 178 110,-
- Disponible midler på kr 178 148,-
- Budsjettert årsresultat for 2024 og 2025 er på kr 0,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,65 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Andre Krogstad i Fyksen Takst den 19-12-2024.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke påvist avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater og innredning på stue/kjøkken.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 19.12.2024
- Selgers egenerklæring datert 18.12.2024
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2023
- Innkalling årsmøte 2024
- Protokoll 2024
- Ferdigattest datert 19.09.2023
- Godkjente tegninger datert 26.04.2021
- Seksjonering
- Reguleringsbestemmelser
- Aktsomhetskart
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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
Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 482 72 235
E-post: kjetil.sandmo@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






ALL OF
me
loves
ALL OF
you
PARIS
NEW YORK
LONDON


ALL OF
me
loves
ALL OF
you
DISARONNO




BOSCH














Till salu













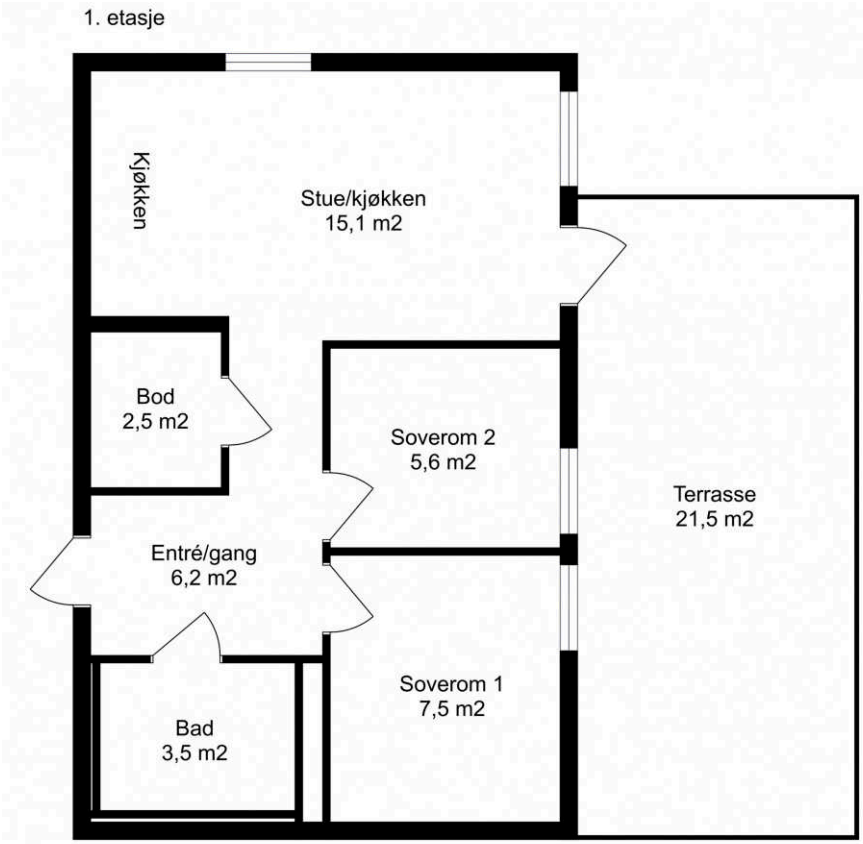





X3



Plantegning



FYKSEN TAKST

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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet
Andersbakkan 93 , 7089 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 177, bnr. 818, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 19.12.2024 **Rapportdato:** 19.12.2024 **Oppdragsnr.:** 14482-2011 **Referansenummer:** SG9819

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad **Vår ref:**

FYKSEN TAKST

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.

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Andersbakkan 93 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 818
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet

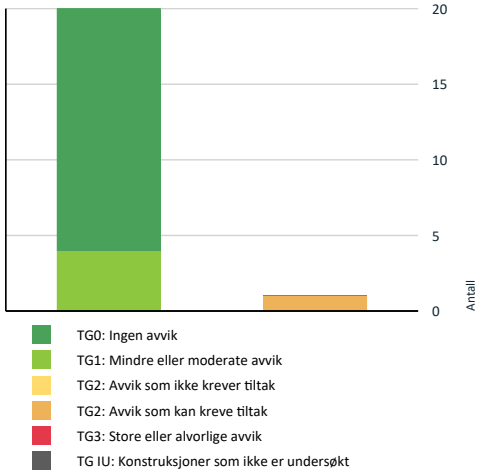
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Andersbakkan 93 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 818
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 3-lags glass fra byggeår.

TG 0 Dører

Boligen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er fra byggeår og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Levegg er oppført av malt tre. Gulvet var i all hovedsak snødekt på befaringsdagen, nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt. Vurderingen baseres derfor på alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår og består av parkett på gulv, malte flater på vegger og i himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 0 Radon

Bygget må være utført med radonsperre mtp. gjeldene forskriftskrav når bygget ble byggesøkt. Bygget har fått ferdigattest som betinger at utførende har erklært at forskriftens krav til radon er ivaretatt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte flater, er fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er en baderomskabin montert av entreprenør. Dokumentasjon befinner i rørskap i form av Sintef teknisk godkjenning på baderomskabinen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Membran/mansjett er synlig klemt til sluket med klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Andersbakkan 93 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 818
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Innredning: Dusjhjørne med 2 glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Rørskap. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin.
Det ble i stedet utført videre undersøkelser mtp. symptomer til fuktskader i erfaringsmessige utsatte områder uten at dette ble registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

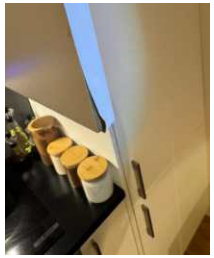
Kjøkkenet er fra byggeår.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Folie på skapdører har begynt å løsne ved overskap ved ventilator og skap over vask.
- Møbelfront på oppvaskmaskin er ikke fagmessig utført, den har en sagd kant med synlig kjernemateriale på side mot ovn, videre tar døren i sokkellist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene anbefales utbedret for å hindre videre utvikling.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Rommet for øvrig ventileres via boligen balanserte ventilajsonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert i himling på badet. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår.

TG 0 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert i boden.

TG 0 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken og i entré, dette i følge eier. Rørfordelingen er plassert i rørskapet som er plassert i boden. Anlegget er fra byggeår.

TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i boden. Skapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
   2022

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har fremvist samsvarserklæring fra byggeår via boligmappa.no

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

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har 6 kg brannslukker, sprinkler og røykvarsler.

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

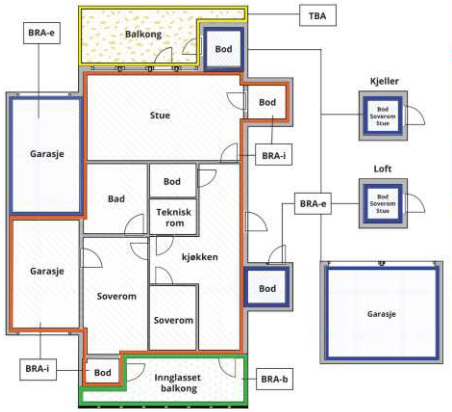
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	43			43	22
SUM	**43**				**22**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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:

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)
Leilighet	40	3

Andersbakkan 93 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 818
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	André Krogstad	Takstingeniør
	Roland Michael Brezen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	177	818		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Andersbakkan 93

Hjemmelshaver
Brezen Rachelle Anne Adriano, Brezen Roland Michael

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.12.2024		Gjennomgått	4	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Andersbakkan 93 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 818
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

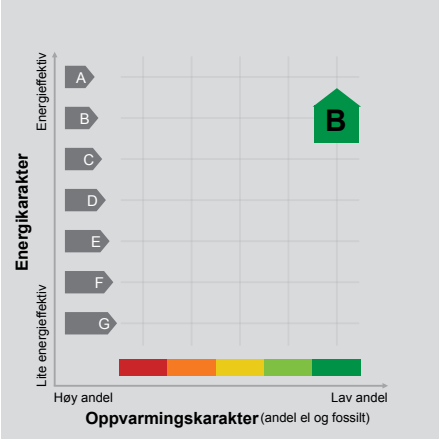
PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Andersbakkan 93
Postnummer	7089
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	177
Bruksnummer	818
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300934666
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2024-62118
Dato	19.12.2024
Innmeldt av	ANDRE KROGSTAD



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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

bankID SIGNERT 18.12.2024 Brezen, Roland Michael

bankID SIGNERT 18.12.2024 Brezen, Rachelle Anne Adriano

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

Roland Michael Brezen

Rachelle Anne Adriano

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Andersbakkan 93
7089 Heimdal

5001-177/818/0/7

Fremtind

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/80021-42

RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	BYGG-21/80021 oppgis ved alle henvendelser	Hanne Brevik Svarlien	19.09.2023

Andersbakkan 91 og 93, gnr./bnr 177/818,, ferdigattest for oppføring av to boligblokker, med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	177/819/0/0, 177/818/0/0
Bygningsnummer:	,
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	VILLASERVICE B5-B9-B10 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE B5-B9-B10 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.09.2023.

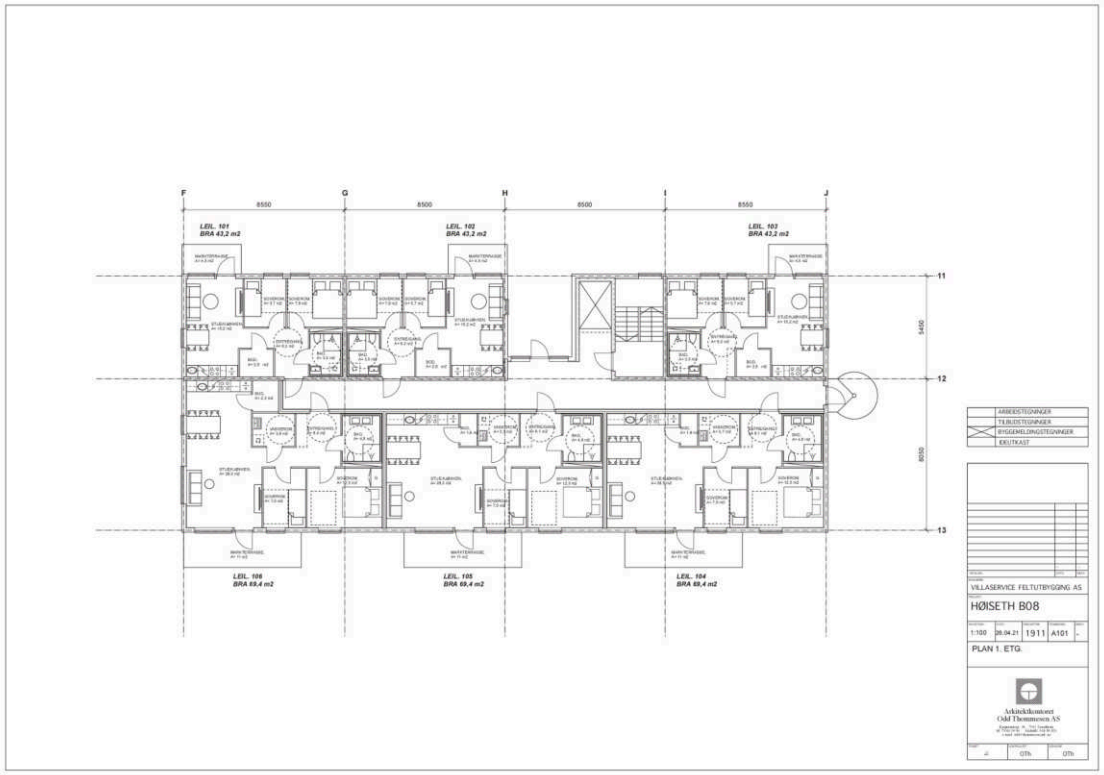
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



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.

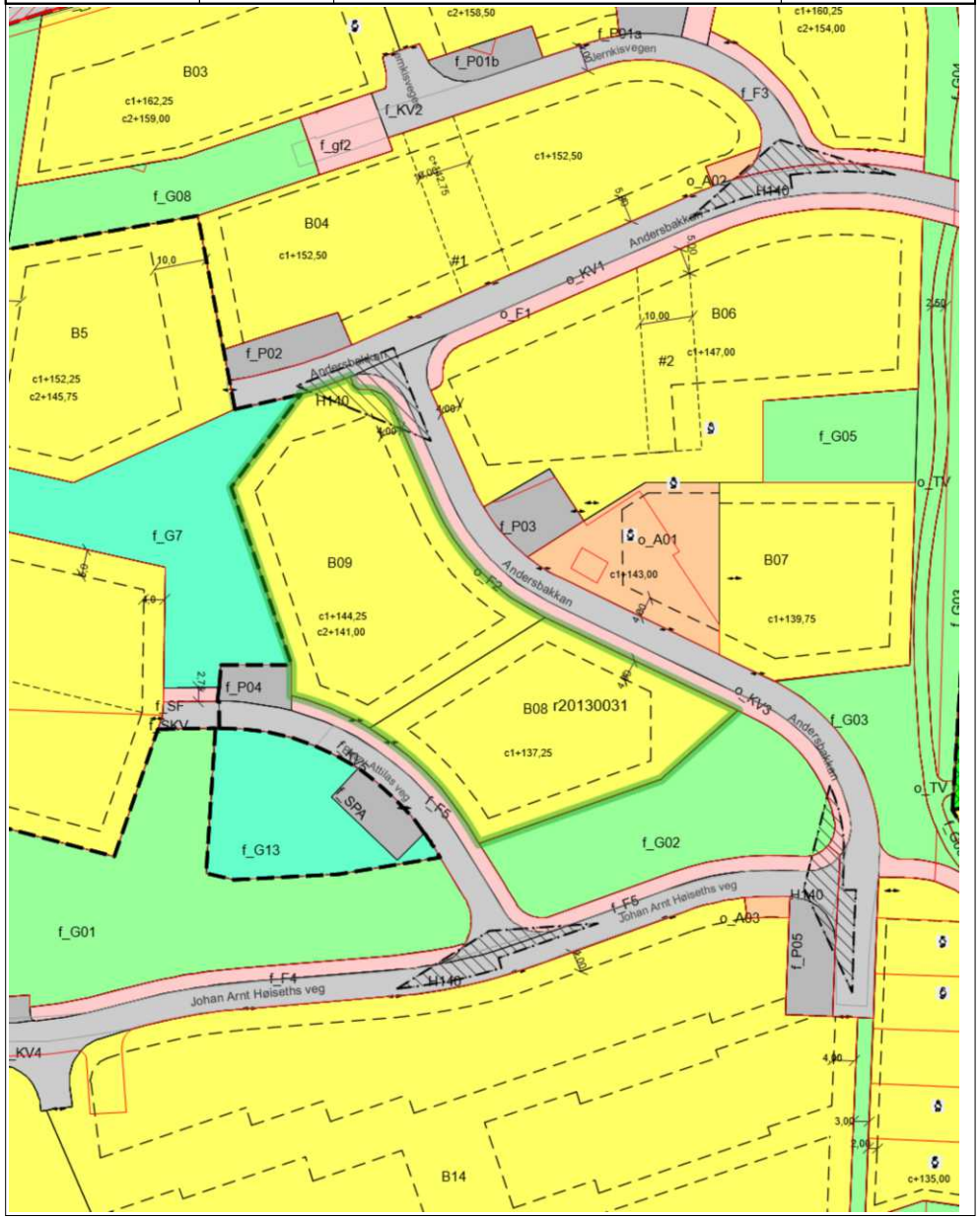
Oppstartsmøte 21.05.15
Saksnr. 75/15
Rita Ottervik

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

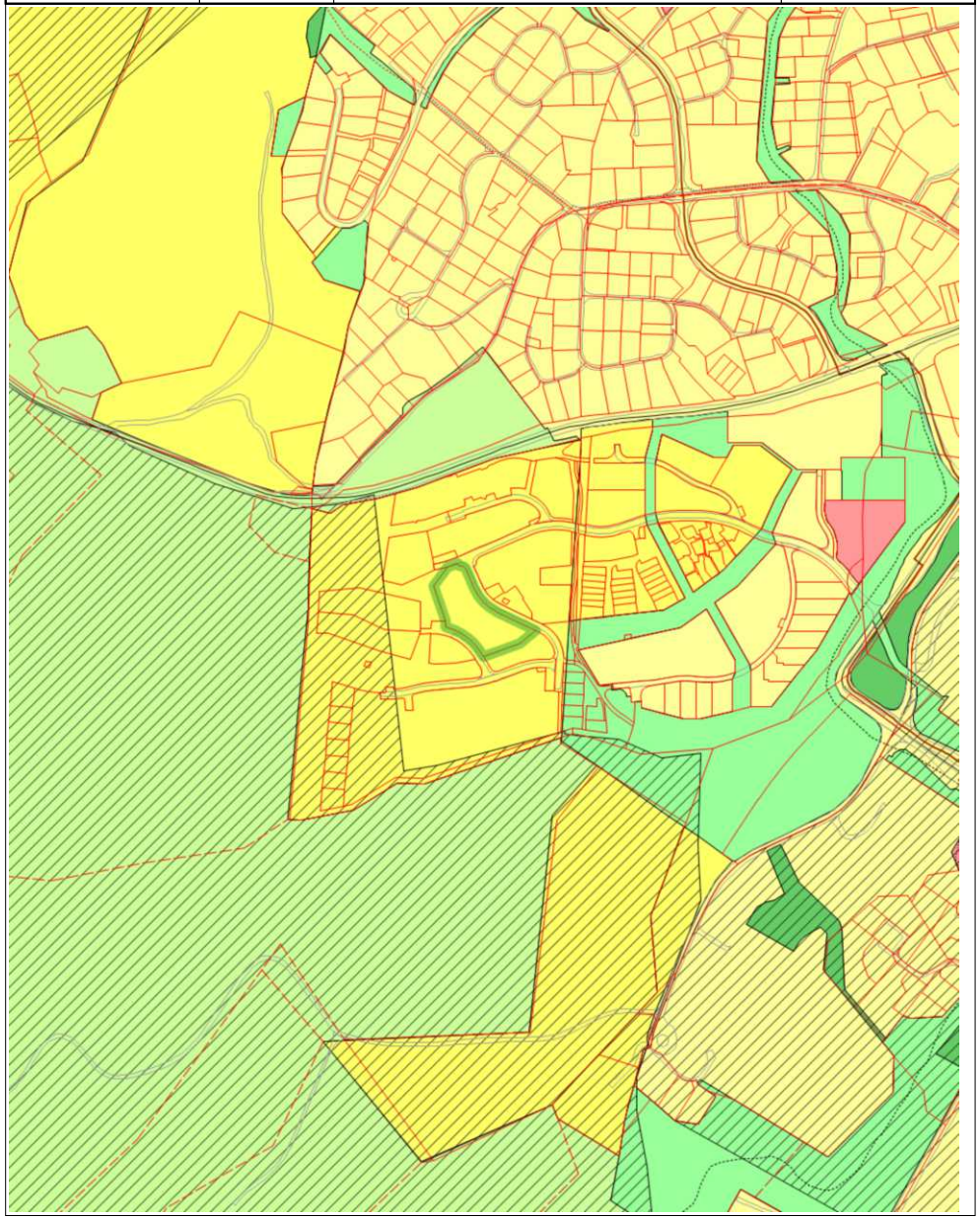
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig

18.12.2024 12:16:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

18.12.2024 12:16:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

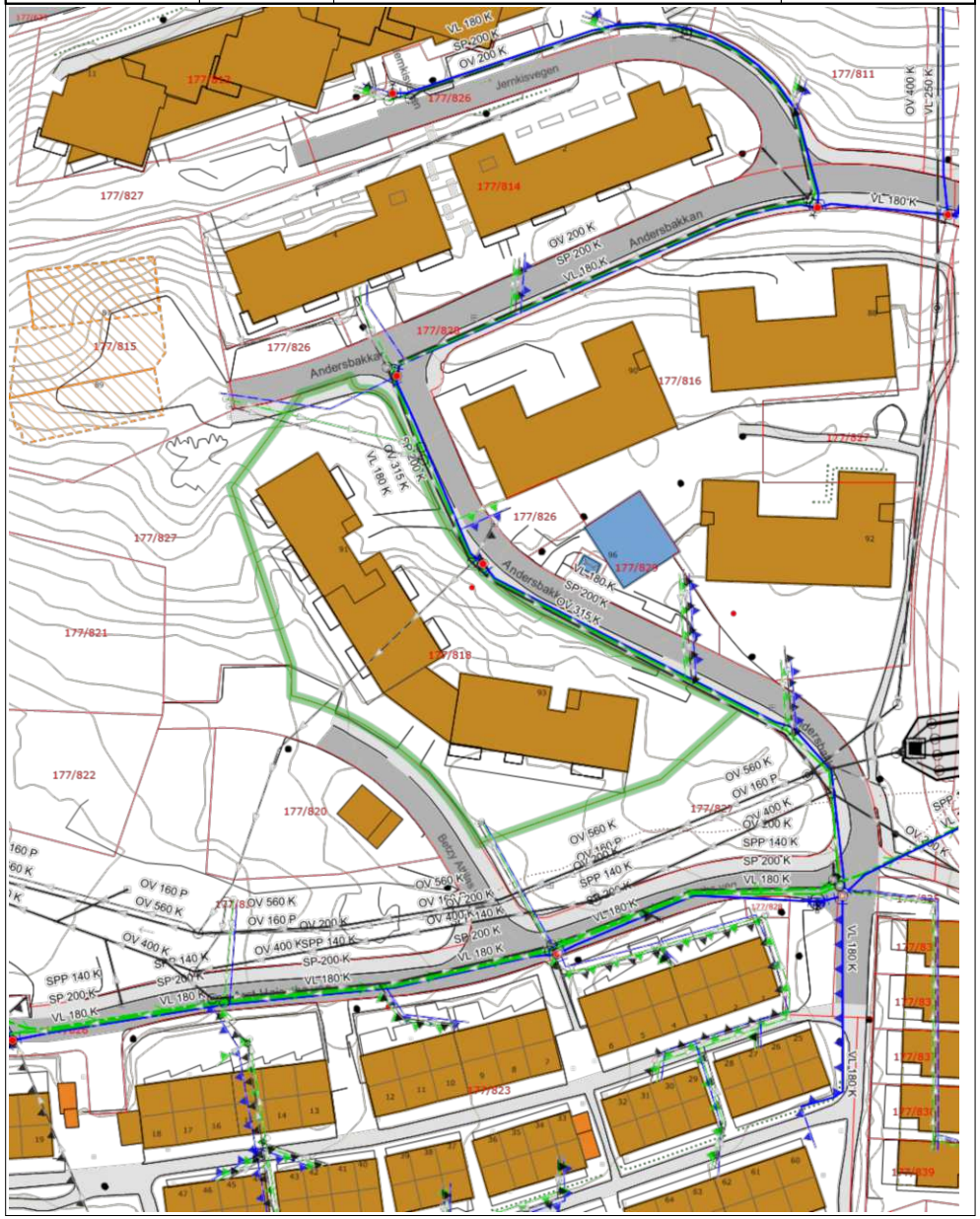
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

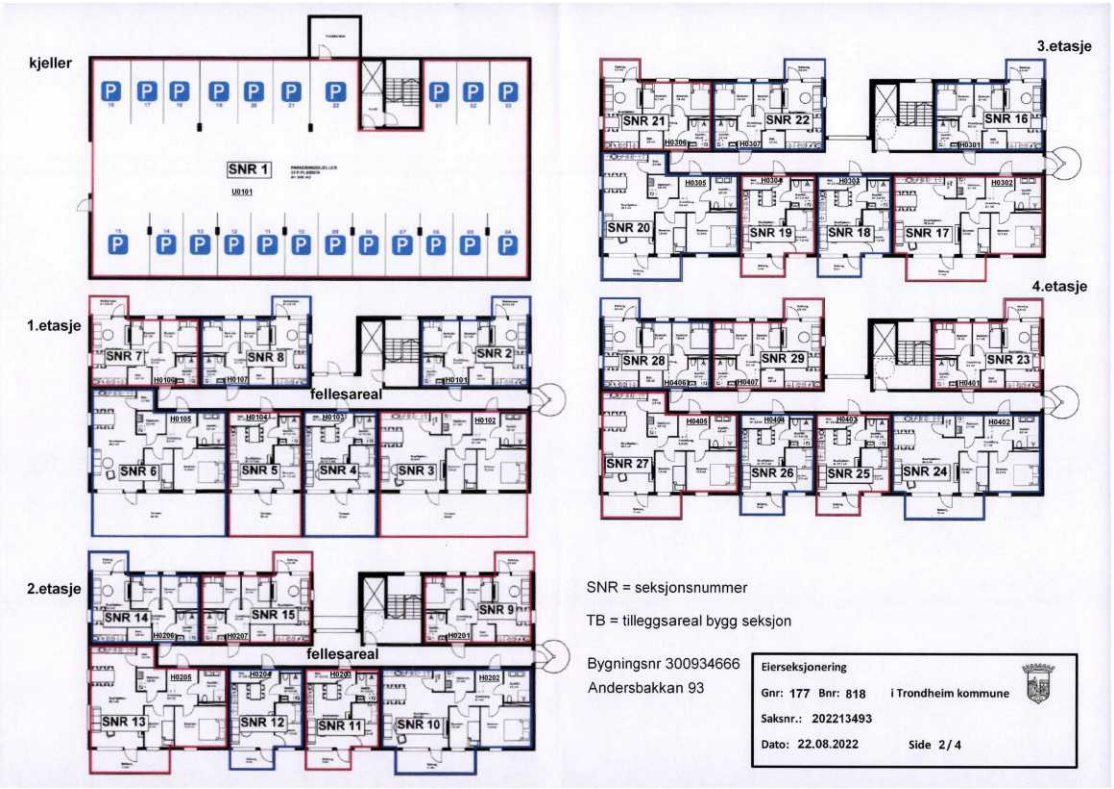
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2023-08-24 09:42



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 04.10.2022

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 FELLESOMRÅDET

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. 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 - 08.00. 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 § 26.

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 08.09.2022, revidert 04.10.2022 og 19.09.2023

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Sameiet består av totalt 63 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. 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. I tilknytning til sameiets uteareal har også områdevelforeningen grøntområdet som skal skjøttes av velforeningen. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177 bnr. 818 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.

Bruksrettighet på fellesareal for leiligheter med utgang på bakkenivå.
Tre leiligheter i B8 og en i B9 med egen inngang fra bakkeplan har bruksrett til et avgrenset område i tilknytning til sin seksjon. Utbygger har anledning til å arealfastsette dette området før hjemmelsoverdragelse. Til bruksretten vil det følge med plikt til vedlikehold.

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.

Alle bruksenheter gir de øvrige gjensidig adkomst via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold.

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, SYKKELPARKERING, GJESTEPARKERING OG BODER
Kjellerne består av totalt 52 parkeringsplasser som er seksjonert som én næringsseksjon som eies av et eksternt firma.
Alle p-plassene i kjellerne leies av Sameiet i henhold til egen kontrakt. Sameiet leier så ut disse til seksjonseiere/beboere i sameiet, eventuelt til andre innenfor planområdet ved ledig kapasitet.

Tildeling av rett til å leie parkering innendørs ivaretas av utbygger ved første gangs salg av leiligheter. Leilighetstype 6 i B9 har rett til å leie 2 plasser. Øvrige leierettigheter tildeles en for en inntil alle rettigheter er tildelt. Rettigheten til å leie p-plass følger seksjonen ved salg. Med leieretten følger en uoppsigelige leieplikt i 30 år iht. leiekontrakt. Leieretten kan overdras til andre i sameiet. Styret må orienteres om overdragelser da styret tildeler ledige rettigheter innad i sameiet eller andre i området. Eventuell framleie av leieretten kan skje i privat regi, men fratar ikke seksjonseier plikten til å betale leie til sameiet. Styret administrerer venteliste. Oversikt over seksjoner med leierett følger som vedlegg til vedtektene og oppdateres av styret. Styret kan delegere dette til forretningsfører.

Det er i tillegg 6 parkeringsplasser ute som sameiet har råderetten over.
I tilknytning til ovennevnte 6 uteplasser er det 5 gjesteparkeringsplasser. Disse er tilknyttet Velforeningen LØV og skal være tilgjengelig også for andre i planområdet. Regler for bruk av gjesteparkering følger som vedlegg til vedtektene. Årsmøtet har vedtatt regler for bruk av gjesteparkering, disse følger som vedlegg til vedtektene.

Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

I kjellerne er det tilrettelagt for til sammen 3 HC-plasser. Den som har fått tildelt leierett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildeles til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at det finnes en plass å bytte med.

I sokkel i B9 etableres sykkelparkering som alle seksjoner har tilgang til.

Det er 13 boder i sokkel på B9. Disse er tilleggsareal for seksjoner med BRA 70 eller mer.

Forretningsfører har fullmakt til å oppdatere vedtektene under dette punktet vedrørende hvilke seksjoner som tildeles leierettighet slik at vedtektene samsvarer med de til enhver tids faktiske tildelinger og endringer i disse.

Det tas forbehold om endring av organisering av parkeringskjellerne, blant annet oppdeling i antall seksjoner og antall parkeringsplasser.

2.4 AVKJØRSEL
Sameiet Yippi Høiseth B8-B9 har adkomstrett til sin eiendom, gnr. 177 bnr. (818/819), over eiendom gnr. 177 bnr. 826 iht. reguleringsplan og bestemmelser. Sameiets avkjørsel på fellesområdene gnr. 177 bnr. 826 og på eget gnr. 177 bnr. (818/819) skal vedlikeholdes av Sameiet Yippi Høiseth B8-B9.

2.5 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.

2.6 SEKSJONSEIERS PLIKT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER
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. Tv/internett samt velforeningskontingent fordeles med likt beløp pr seksjon, mens driftsutgifter følger tinglyst brøk.
Kostnader for leie av p-plass tilfaller de med leierett. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og abonnement ivaretas av eksternt firma bestemt av utbygger.
Leiepris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller.

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 to ganger 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.

9. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i henhold til Eierseksjonslovens § 34 og 35.

10. 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.

11. 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.

12. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøtet skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. 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. Sidestilt med underskrift er digital signering.

13. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner som p.t betyr innen utgangen av juni. 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. 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.

14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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 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.

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering
c) Valg av styremedlemmer og evt revisor
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

16. 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.

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. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

19. FORRETNINGSFØRER

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

20. 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.

21. 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.

22. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes 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 forefinnes 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.

Utrykning til falske alarmer viderefaktureres til den som har utløst alarmen.

Brannslanger og nødutganger kan bare benyttes ved nødstilfeller.
Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

23. 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 opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

24. MISLIGHOLD

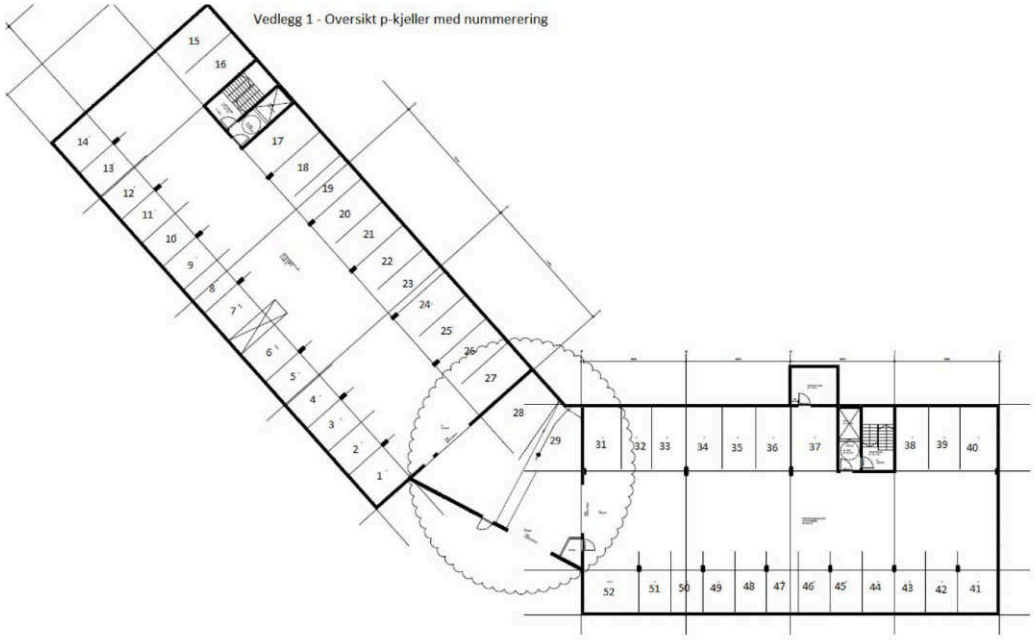
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig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

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

|-oo0oo-

Vedlegg 1 - Oversikt p-kjeller med nummerering



Vedlegg 2 - oversikt over seksjoner med leierett parkeringsplass

P-plass	Seksjonsnummer
2	61
3	34
4	56
5	56
6	32
7	36
8	37
9	38
10	58
11	48
12	49
13	50
14	59
15	62
16	62
17	63
18	53
19	54
20	55
21	31
22	58
23	57
24	64
25	42
26	51
27	45
31	17
33	2
34	3
35	4
36	5
37	6
38	7
39	9
40	10
41	14
42	15
43	15
44	16
45	24
46	19
47	20
48	22
49	23
50	27
51	28

Vedlegg 3:
Regler for bruk av gjesteparkering i Sameiet Yippi Høiseth B8-B9

1. Plassene for gjesteparkering er markert og forbeholdt besøkende til beboere i Sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Plassene er lokalisert til venstre for innkjøringen til garasjen og reguleres med SmartOblat-løsning.
2. Leietakere er ikke å regne som gjester, og eiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass for leietakerne.
3. All parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene.
4. Bobiler, campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene.
5. Beboernes private biler, biler tilhørende bedrifter med fast adresse i sameiet og firmabiler som disponeres av beboere, er ikke å definere som gjester og overtredelse vil bli fulgt opp.
6. Det tillates nødvendig parkering i forbindelse med av/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.
7. Regulert parkering gjennom SmartOblat (gjesteparkering til venstre for innkjøring til garasje):
    a. Hver seksjonseier er gitt mulighet til å registrere seg via SmartOblat-systemet til Trondheim Parkering AS.
    b. Registrering skjer ved å gi nødvendig informasjon til de som er gitt administratorrettigheter i sameiet.
    c. Registrering gir mulighet til å gi tillatelse til 1 gjesteparkering i max. 24 timer.
    d. Denne kan gjentas inntil 5 døgn inntil 12 ganger i året.
    e. Tillatelsens gyldighet betinger at det er ledige P-plasser tilgjengelig.
    f. Overtredelse: Dersom det gjentatte ganger registreres og/eller at systemet melder i fra om at samme kjøretøy har stått parkert i strid med overnevnte bestemmelser, anses dette som brudd på retningslinjene og tillatelsen til bruk av gjesteparkeringen kan bli slettet fra systemet i 1. måned. Det må da søkes på nytt etter dette. Det betyr at kjøretøyet ved kontroll blir registrert som ulovlig parkering og gebyr vil bli utstedt.
8. Disse retningslinjene iverksettes 01.10.2023

Heimdal, 19.09.2023

Victoria Møller Schjølberg
Victoria Møller Schjølberg
Styreleder i Sameiet Yippi Høiseth B8-B9

Martine Grønning
Martine Grønning
Styremedlem og administrator

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPY HØISETH B8-B9

Tid: 04.03.2024 – KL. 17:30
Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2023
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisors beretning
c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024
Styrets innstilling: På bakgrunn av reduksjon i antall styremedlemmer foreslås det at honoraret også gjenspeiler denne avgjørelsen. Dagens honorar er på kr. 88.200 eks AGA. Dette tilsvarer kr. 17.670 per styremedlem (5 stk.). Ved å beholde samme sum per pers, men med 3 stk. medlemmer så ender summen opp på totalt kr. 53.010 eks. AGA.

3) Elektrisk terrassemarkise – sak innmeldt av eier av seksjon 25
Eier ønsker å montere elektrisk terrassemarkise på balkongen. Leiligheten ligger øverst uten overbygg, så det blir varmt å sitte ute på balkongen om sommeren.
Vedlagt innkallingen følger bilde av markisen.
Saken regnes som fasadeendring og krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling:
- Alle leiligheter skal ha muligheten til å kunne montere og kostnaden dekkes av hver enkelt seksjonseier selv
- Skal monteres av firma/fagfolk (skal dokumenteres), skal ikke monteres av privatpersoner
- Hver enkelt persons ansvars å hensynta vær og vind ol. Slik at det ikke skades unødvendig på fasaden. Bruker kun når man er til stede.
- Vedlegget brukes som forslag til utseende (svart/mørk grå)

4) Overtakelse av fellesarealer – sak innmeldt av eier av seksjon 41
Hvorfor er utearealer og fellesarealer overtatt sameie før ferdigstillelse.
Hvor står vi nå i forhold til reklamasjoner og påpekning opp mot utbygger, når vi har overtatt noe som ikke er ferdig? Blir det noen gang ferdig?

Kommentar fra styret: Fellesarealer og uteområder har blitt gått gjennom med Villaservice og deres underleverandører under befaring. Befaringen viste flere punkter som ble påpekt utbedring på, hvor alt ble registrert i Apex. På lik linje med utbedringspunkter for private leiligheter så har styret gjennom Apex kontroll over hvilke saker det gjelder og status på disse. Per tiden er det kun utestående noen få saker som trenger utbedring. Noen av disse sakene er ikke mulig for utbygger å rette opp i før til våren pga. været/klimaet, samt at resterende utestående saker er pågående sak med underleverandører av Villaservice. Styret er lovet at alle saker skal bli utbedret og alle saker registrert i Apex på fellesarealer og uteområder er det enighet med Villaservice om at sameiet får utbedring på.

5) Ferdigattest – sak innmeldt av eier av seksjon 41

Hva er status på våre ferdigattester og når kan vi forvente ferdigattest?
Vi er et relativt nyoppstartet sameie med mye usikkerhet rundt ting og tang, både for oss seksjonseierne og kanskje også for styret. Har dette sameiet benyttet seg av noe assistanse eller juridisk rådgivning?
En utbygger har som regel alltid nye prosjekter foran seg som får høyere prioritet, og mange av de tidligere prosjektene som ikke er helt ferdig og eksempelvis fått midlertidig ferdigattest nedprioriteres og utbygger vanligvis trenerer og utsetter ferdigstillelse.
De aller fleste boligkjøpere som reklamerer på feil og mangler, opplever at sakene treneres i det uendelige. Dette er ikke ulikt for oss.

Kommentar fra styret: Ferdigattest på byggene forelå 19.09.2023. Den ligger også tilgjengelig i Apex for alle eiere. En forutsetning for ferdigattest var også at fellesarealer og uteområder var overtatt.

6) Manglende brøyte- og strøutstyr ved B9 - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Vi i B9 har bitt oss merke i at styret i år, kun har satt ut snøskuffe til seg selv i B8, men ingenting er satt fram i B9. Hvorfor?
Det er et ønske, at det også settes frem en bøtte med strøsand/salt for å sikre at ingen ramler og slår seg inntil eksternt mannskap utfører tiltak. Minner om at vi har eldre og personer med nedsatt bevegelighet også i vårt sameie.

Kommentar fra styret: Det ble satt ut snøskuffe/spade også i B9 samtidig som det ble satt ut i B8. Da det ble påpekt at dette manglet har styret undersøkt hvor utstyret er blitt av. Det at det ble satt ut utstyr i år som i fjor er et tillitsforhold med eierne i sameiet slik at når det benyttes og så settes det tilbake igjen. Når dette ikke blir gjort så er det lett at utstyret forsvinner. Styret undersøker litt til om det til slutt dukker opp, og styrebehandler eventuelt innkjøp av nytt utstyr ved behov. Angående strøsand så holder styret på å undersøke tilbud for strøsandkasse som kan settes ut og benyttes av oss i sameiet.

7) Viderefakturering brannalarm - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Henviser til vedtak fattet på ekstraordinært årsmøte 19.09.2023: Det ble enstemmig vedtatt for styrets innstilling på både punkt 1 og 2:

1. Utrykning til falske brannalarmer viderefaktureres til den som har utløst alarmen.
2. Brannslanger og nødutganger skal kun benyttes ved nødstilfelle.

Eier ønsker en redegjørelse rundt viderefakturering.
Vil det fremover bli fakturert eierne, uten at det foreligger konkrete bevis for uaktsomhet? Tenker ikke på utløste falske alarmer, men feilmeldinger, ikke-registrerte feilmeldinger ect.? Har styret begynt å protokollføre feil og avvik?
Jeg er i utgangspunktet uenig i viderefakturering, hvis alle ikke får samme/likt tidsperspektiv til å avstille alarmen. Pr. i dag har vi ikke det, og igjen må jeg minne om de som bor flere etasjer unna sentralen og personer med nedsatt bevegelighet.

Kommentar fra styret: Vedrørende dette punktet vil det bli sendt ut et eget informasjonsskriv i forkant av årsmøtet. Ved behov for ytterligere redegjørelse er det åpent for å stille spørsmål i årsmøtet.

8) Bruk av gjesteparkering - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Dette med at beboerne kan ha besøk av 1 bil oppleves som meget begrenset og meningsløst. De fleste har besøk av flere til f.eks bursdager, helligdager, julefeiring og andre ulike sammenkomster. Gjesteparkeringen er observert over tid og har oftest 1 eller 2 parkerte biler. Syns derfor at begrensningen på 1 bil pr beboer kan oppheves.

Kommentar fra styret: Styret viser til tidligere utsendt mail angående utvidelse av tillatelse på gjesteparkeringen. Det er utvidet til 2 tillatelser for alle eierne i sameiet som gjelder fra 01.03.2024. Dette pga. administrering fra Trondheim Parkering AS sin side da det er de som administrerer SmartOblat-løsningen.

9) Brøyting av gjesteparkering - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Gjesteparkeringen har hittil i vinter ikke blitt brøytet. Hvem har ansvaret?
Tar julaften som et eksempel, ingenting var brøytet og plassene var totalt ubrukelige. Skal vi fortsette å bruke 50.000 av sameiets penger i året, må de også brøytes.

Kommentar fra styret: Vi har undersøkt saken nærmere og ønsker å komme med status på brøyting av gjesteparkeringen. Vi har to løpende avtaler for vintervedlikehold på gjesteparkeringen vår. Ene halvdelen (nærmest garasjen) har vi avtale med vaktmesteren i Bonitas, slik vi har på annet vintervedlikehold også. Der er det mottatt oversikt over datoer det er foretatt brøyting og strøing av gjesteparkering i desember og januar. Brøyting: 24.12, 02.01, 09.01 og 15.01. Strøing utført 11.12, 16.12, 27.12, 11.01, 16.01 og 18.01. Den andre halvdelen av gjesteparkeringen (lengst fra garasjen) har vi avtale gjennom Lund Østre Velforening pga. at vi ikke er eiere av disse plassene, men kun har en disponeringsrett av plassene. Dermed er det velforeningens brøyteavtale som gjelder disse plassene. De brøytes av Asfaltservice. Vi var i kontakt med styreleder i velforeningen angående saken, og fikk bekreftet at det brøytes av Asfaltservice. Hvis problemet gjentar seg at det ikke blir brøytet så ønsker vi gjerne tilbakemelding på dette med dato og helst vedlagt bilde slik at vi kan rette klagen mot de aktørene det gjelder.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

10) Fjerning av styrehonorar for varamedlem - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Det er ikke vanlig at sameier har et fast styrehonorar til Varamedlemmer, da disse ikke trenger å være til stede unntatt fravær fra andre styremedlemmer. Det kan gis ved nødvendig oppmøte.

Kommentar fra styret: Rammen/potten for styrehonorar fastsettes av årsmøtet, men fordelingen av honoraret mellom styremedlemmene er det opp til styret å bestemme innad.

11) Vaktmester - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Hvor mye koster det sameie å leie inn brøyting og strøing?
Vil sameiet spare betydelige summer ved å vurdere en eller to beboere til brøyting og strøing innenfor en gitt betaling/pott ?
Disse må være kvalifiserte til å håndtere brøyteutstyr, som snøfres, traktor, hjullaster og mekanisk strøutstyr. Sameiet har flere beboere med disse kvalifikasjonene inne, samt har tilgang på hjullaster/strøapparat og kan vedlikeholde snøfres/utstyr.

Kommentar fra styret: Både regnskapet for 2023 og budsjettet for 2024 skal gås gjennom på årsmøtet, hvor Bonitas gjerne svarer på spørsmål gjeldende nøyaktig sum for vintervedlikehold.
Angående spørsmålet gjeldende det å leie inn noen private istedenfor vaktmesteren sameiet i dag har avtale med, så ble dette gjennomgått på styremøte. Vurderinger styret har vektlagt i den forbindelse er forutsigbarheten sameiet mister ved å gå bort fra en avtale med en profesjonell aktør (slik vaktmesteren gjennom Bonitas er å regne som). Ved sykdom blant annet vil man gjennom avtale med Bonitas hele tiden være sikret at det likevel blir utført vedlikehold på eiendommen da de har flere personer å spille på samt flere vikarer/team. Dette vil man da miste ved å gå bort fra avtalen sameiet har. Videre så blir sameiet pliktig til å betale blant annet arbeidsgiveravgift og feriepenger til private personer som da vil måtte bli ansatt av sameiet. Dette er en kostnad sameiet i dag ikke har da det er inngått avtale med et firma som igjen har ordninger for slike løsninger gjennom sine arbeidsavtaler. Et annet moment som vektlegges er eventuelle skader og forsikringer da sameiet blir forpliktet til ved å ansette private personer, som igjen er en kostnad sameiet i dag ikke har. Det totale bildet av blant annet disse vurderingene gjør at styret enstemmig stemte mot forslaget i styremøtet til å vurdere å avskaffe dagens vaktmesterordning.

12) Opprettelse av valgkomité

Det å opprette en valgkomité kan bidra til at flere ønsker å stille til styreverv i årene fremover. Valgkomiteens ansvar blir da å undersøke med alle seksjonseiere om det er noen som kan tenke seg å stille til valg i forkant av årsmøtet.

Styrets innstiling: Foreslås at det velges inn to personer fra sameiet som sitter i valgkomiteen. Ved første gangs valg velges én for 1 år og en for 2 år for at det skal sikres overlapp i vervet. Ved fremtidig valg velges man inn for 2 år av gangen.

13) Valg – det skal velges:

Styreleder for 1 år	På valg Victoria Møller Schjølberg (gjenværende periode)
Styremedlem for 2 år	På valg Jacqueline Høvik
Styremedlem for 1 år	På valg Sander Stølhaug (gjenværende periode)
Varamedlem for 1 år	På valg Simen Angell

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å møte på årsmøtet samt vurdere å ta på seg styreverv.

Sameiet har 1,5 time til rådighet for gjennomføring av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 23.02.2024
SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9
for styret

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

Årsregnskap 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Yippi Høiseth B8-B9 Org.nr. 930051527

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Yippi Høiseth B8-B9

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader		33 838	0	29 000	29 554
Felleskostnader drift		830 275	0	808 636	1 035 182
Felleskostnader lik fordeling		34 839	0	60 000	60 000
Kabel TV		395 020	0	354 000	360 302
Velforeningskontingent		98 755	0	88 200	93 632
Parkering/Garasje		1 368 710	0	1 361 500	1 442 525
Energi		363 713	0	328 000	470 000
Andre inntekter	1	31 031	0	0	0
Startkapital		630 000	0	0	0
Sum inntekter		**3 786 181**	**0**	**3 029 336**	**3 491 195**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	117 409	0	100 636	100 636
Drifts- og serviceavtaler	3	416 483	0	259 500	427 700
Felleskostnader til parkeringskjeller		1 408 774	0	1 326 000	1 365 525
Forretningsførsel	4	95 225	0	89 000	97 100
Revisjon	5	0	0	12 000	12 000
Velforeningskontingent		93 632	0	88 200	93 632
Forsikring		158 167	0	136 000	137 400
Strøm		64 498	0	60 000	60 000
Fjernvarme		611 297	0	328 000	470 000
Renhold		134 797	0	130 000	160 900
Kabel-TV		360 540	0	354 000	360 302
Reparasjon/vedlikehold	6	135 218	0	121 000	121 000
Vedlikeholdsavsetning	12	17 500	0	15 000	75 000
Kontorkostnader		5 412	0	5 000	5 000
Andre kostnader	7	6 758	0	5 000	5 000
Avskrivinger		1 027	0	0	0
Sum kostnader		**3 626 735**	**0**	**3 029 336**	**3 491 195**
Driftsresultat		**159 446**	**0**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		19 346	0	0	0
Rentekostnader		683	0	0	0
Sum finans	**8**	**18 663**	**0**	**0**	**0**
Resultat	**14**	**178 110**	**0**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		178 110	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		17 462	0
Sum anleggsmidler	**9**	**17 462**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 121	0
Forskuddsbetalte kostnader		200 776	0
Sum fordringer	**10**	**209 897**	**0**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**323 129**	**0**
Sum omløpsmidler		**533 025**	**0**
Sum eiendeler		**550 487**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

Tid: 04.03.2024 – KL. 17:30
Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52

Til stede fra styret: Victoria Møller Schjølberg, Jacqueline Høvik og Simen André Angell

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Cathrine Eriksen (Bonitas Eiendomsforvaltning AS)

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 6
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 7

Til sekretær ble valgt: Marte S. Møller (Bonitas Eiendomsforvaltning AS)

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Victoria Møller Schjølberg

Det var 1 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.
Bemerkningen gikk ut på at det var ønskelig at innkallingen sendes ut tidligere.
Møteleder opplyste da om lovbestemmelsene som sier at innkallingen skal sendes minst åtte og høyst tjue dager før møtet.

2) Årsregnskap for 2023
a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

b) Gjennomgang av revisors beretning

Denne ble referert og tas til etterretning.

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024
Styrets innstilling: På bakgrunn av reduksjon i antall styremedlemmer foreslås det at honoraret også gjenspeiler denne avgjørelsen. Dagens honorar er på kr. 88.200 eks AGA. Dette tilsvarer kr. 17.670 per styremedlem (5 stk.). Ved å beholde samme sum per pers, men med 3 stk. medlemmer så ender summen opp på totalt kr. 53.010 eks. AGA.

Vedtak: Styrehonoraret ble enstemmig vedtatt til kr. 53.010 eks. aga.

Transaksjon 09222115557512134137 Signert CE, VMS

3) Elektrisk terrassemarkise – sak innmeldt av eier av seksjon 25

Eier ønsker å montere elektrisk terrassemarkise på balkongen. Leiligheten ligger øverst uten overbygg, så det blir varmt å sitte ute på balkongen om sommeren.
Vedlagt innkallingen følger bilde av markisen.
Saken regnes som fasadeendring og krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

- Alle leiligheter skal ha muligheten til å kunne montere og kostnaden dekkes av hver enkelt seksjonseier selv
- Skal monteres av firma/fagfolk (skal dokumenteres), skal ikke monteres av privatpersoner
- Hver enkelt persons ansvars å hensynta vær og vind ol. Slik at det ikke skades unødvendig på fasaden. Bruker kun når man er til stede.
- Vedlegget brukes som forslag til utseende (svart/mørk grå)

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

4) Overtakelse av fellesarealer – sak innmeldt av eier av seksjon 41

Hvorfor er utearealer og fellesarealer overtatt sameie før ferdigstillelse.
Hvor står vi nå i forhold til reklamasjoner og påpekning opp mot utbygger, når vi har overtatt noe som ikke er ferdig? Blir det noen gang ferdig?

Kommentar fra styret: Fellesarealer og uteområder har blitt gått gjennom med Villaservice og deres underleverandører under befaring. Befaringen viste flere punkter som ble påpekt utbedring på, hvor alt ble registrert i Apex. På lik linje med utbedringspunkter for private leiligheter så har styret gjennom Apex kontroll over hvilke saker det gjelder og status på disse. Per tiden er det kun utestående noen få saker som trenger utbedring. Noen av disse sakene er ikke mulig for utbygger å rette opp i før til våren pga. været/klimaet, samt at resterende utestående saker er pågående sak med underleverandører av Villaservice. Styret er lovet at alle saker skal bli utbedret og alle saker registrert i Apex på fellesarealer og uteområder er det enighet med Villaservice om at sameiet får utbedring på.

5) Ferdigattest – sak innmeldt av eier av seksjon 41

Hva er status på våre ferdigattester og når kan vi forvente ferdigattest?
Vi er et relativt nyoppstartet sameie med mye usikkerhet rundt ting og tang, både for oss seksjonseierne og kanskje også for styret. Har dette sameiet benyttet seg av noe assistanse eller juridisk rådgivning?
En utbygger har som regel alltid nye prosjekter foran seg som får høyere prioritet, og mange av de tidligere prosjektene som ikke er helt ferdig og eksempelvis fått midlertidig ferdigattest nedprioriteres og utbygger vanligvis trenerer og utsetter ferdigstillelse.
De aller fleste boligkjøpere som reklamerer på feil og mangler, opplever at sakene treneres i det uendelige. Dette er ikke ulikt for oss.

Kommentar fra styret: Ferdigattest på byggene forelå 19.09.2023. Den ligger også tilgjengelig i Apex for alle eiere. En forutsetning for ferdigattest var også at fellesarealer og uteområder var overtatt.

Transaksjon 09222115557512134137 Signert CE, VMS

6) Manglende brøyte- og strøutstyr ved B9 - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Vi i B9 har bitt oss merke i at styret i år, kun har satt ut snøskuffe til seg selv i B8, men ingenting er satt fram i B9. Hvorfor?
Det er et ønske, at det også settes frem en bøtte med strøsand/salt for å sikre at ingen ramler og slår seg inntil eksternt mannskap utfører tiltak. Minner om at vi har eldre og personer med nedsatt bevegelighet også i vårt sameie.

Kommentar fra styret: Det ble satt ut snøskuffe/spade også i B9 samtidig som det ble satt ut i B8. Da det ble påpekt at dette manglet har styret undersøkt hvor utstyret er blitt av. Det at det ble satt ut utstyr i år som i fjor er et tillitsforhold med eierne i sameiet slik at når det benyttes og så settes det tilbake igjen. Når dette ikke blir gjort så er det lett at utstyret forsvinner. Styret undersøker litt til om det til slutt dukker opp, og styrebehandler eventuelt innkjøp av nytt utstyr ved behov. Angående strøsand så holder styret på å undersøke tilbud for strøsandkasse som kan settes ut og benyttes av oss i sameiet.

7) Viderefakturering brannalarm - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Henviser til vedtak fattet på ekstraordinært årsmøte 19.09.2023: Det ble enstemmig vedtatt for styrets innstilling på både punkt 1 og 2:
1. Utrykning til falske brannalarmer viderefaktureres til den som har utløst alarmen.
2. Brannslanger og nødutganger skal kun benyttes ved nødstilfelle.

Eier ønsker en redegjørelse rundt viderefakturering.
Vil det fremover bli fakturert eierne, uten at det foreligger konkrete bevis for uaktsomhet? Tenker ikke på utløste falske alarmer, men feilmeldinger, ikke-registrerte feilmeldinger ect.? Har styret begynt å protokollføre feil og avvik?
Jeg er i utgangspunktet uenig i viderefakturering, hvis alle ikke får samme/likt tidsperspektiv til å avstille alarmen. Pr. i dag har vi ikke det, og igjen må jeg minne om de som bor flere etasjer unna sentralen og personer med nedsatt bevegelighet.

Kommentar fra styret: Vedrørende dette punktet vil det bli sendt ut et eget informasjonsskriv i forkant av årsmøtet. Ved behov for ytterligere redegjørelse er det åpent for å stille spørsmål i årsmøtet.

8) Bruk av gjesteparkering - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Dette med at beboerne kan ha besøk av 1 bil oppleves som meget begrenset og meningsløst. De fleste har besøk av flere til f.eks bursdager, helligdager, julefeiring og andre ulike sammenkomster. Gjesteparkeringen er observert over tid og har oftest 1 eller 2 parkerte biler. Syns derfor at begrensningen på 1 bil pr beboer kan oppheves.

Kommentar fra styret: Styret viser til tidligere utsendt mail angående utvidelse av tillatelse på gjesteparkeringen. Det er utvidet til 2 tillatelser for alle eierne i sameiet som gjelder fra 01.03.2024. Dette pga. administrering fra Trondheim Parkering AS sin side da det er de som administrerer SmartOblat-løsningen.

Transaksjon 09222115557512134137 Signert CE, VMS

9) Brøyting av gjesteparkering - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Gjesteparkeringen har hittil i vinter ikke blitt brøytet. Hvem har ansvaret?
Tar julaften som et eksempel, ingenting var brøytet og plassene var totalt ubrukelige.
Skal vi fortsette å bruke 50.000 av sameiets penger i året, må de også brøytes.

Kommentar fra styret: Vi har undersøkt saken nærmere og ønsker å komme med status på brøyting av gjesteparkeringen. Vi har to løpende avtaler for vintervedlikehold på gjesteparkeringen vår. Ene halvdelen (nærmest garasjen) har vi avtale med vaktmesteren i Bonitas, slik vi har på annet vintervedlikehold også. Der er det mottatt oversikt over datoer det er foretatt brøyting og strøing av gjesteparkering i desember og januar. Brøyting: 24.12, 02.01, 09.01 og 15.01. Strøing utført 11.12, 16.12, 27.12, 11.01, 16.01 og 18.01. Den andre halvdelen av gjesteparkeringen (lengst fra garasjen) har vi avtale gjennom Lund Østre Velforening pga. at vi ikke er eiere av disse plassene, men kun har en disponeringsrett av plassene. Dermed er det velforeningens brøyteavtale som gjelder disse plassene. De brøytes av Asfaltservice. Vi var i kontakt med styreleder i velforeningen angående saken, og fikk bekreftet at det brøytes av Asfaltservice. Hvis problemet gjentar seg at det ikke blir brøytet så ønsker vi gjerne tilbakemelding på dette med dato og helst vedlagt bilde slik at vi kan rette klagen mot de aktørene det gjelder.

10) Fjerning av styrehonorar for varamedlem - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Det er ikke vanlig at sameier har et fast styrehonorar til Varamedlemmer, da disse ikke trenger å være til stede unntatt fravær fra andre styremedlemmer. Det kan gis ved nødvendig oppmøte.

Kommentar fra styret: Rammen/potten for styrehonorar fastsettes av årsmøtet, men fordelingen av honoraret mellom styremedlemmene er det opp til styret å bestemme innad.

11) Vaktmester - sak innmeldt av eier av seksjon 41

Hvor mye koster det sameie å leie inn brøyting og strøing?
Vil sameiet spare betydelige summer ved å vurdere en eller to beboere til brøyting og strøing innenfor en gitt betaling/pott ?
Disse må være kvalifiserte til å håndtere brøyteutstyr, som snøfres, traktor, hjullaster og mekanisk strøutstyr. Sameiet har flere beboere med disse kvalifikasjonene inne, samt har tilgang på hjullaster/strøapparat og kan vedlikeholde snøfres/utstyr.

Kommentar fra styret: Både regnskapet for 2023 og budsjettet for 2024 skal gås gjennom på årsmøtet, hvor Bonitas gjerne svarer på spørsmål gjeldende nøyaktig sum for vintervedlikehold.
Angående spørsmålet gjeldende det å leie inn noen private istedenfor vaktmesteren sameiet i dag har avtale med, så ble dette gjennomgått på styremøte. Vurderinger styret har vektlagt i den forbindelse er forutsigbarheten sameiet mister ved å gå bort fra en avtale med en profesjonell aktør (slik vaktmesteren gjennom Bonitas er å regne som). Ved sykdom blant annet vil man gjennom avtale med Bonitas hele tiden være sikret at det likevel blir utført vedlikehold på eiendommen da de har flere personer å spille på samt flere vikarer/team. Dette vil man da miste ved å gå bort fra avtalen sameiet har. Videre så blir sameiet pliktig til å betale blant annet arbeidsgiveravgift og feriepenger til private personer som da vil måtte bli ansatt av sameiet. Dette er en kostnad sameiet i dag ikke har da det er inngått avtale med et firma som igjen har ordninger for slike løsninger gjennom sine arbeidsavtaler. Et annet moment som vektlegges er eventuelle skader og forsikringer da sameiet blir forpliktet til ved å ansette private personer, som igjen er en kostnad sameiet i dag ikke har. Det totale bildet av blant annet disse vurderingene gjør at styret enstemmig stemte mot forslaget i styremøtet til å vurdere å avskaffe dagens vaktmesterordning.

12) Opprettelse av valgkomité

Det å opprette en valgkomité kan bidra til at flere ønsker å stille til styreverv i årene fremover. Valgkomiteens ansvar blir da å undersøke med alle seksjonseiere om det er noen som kan tenke seg å stille til valg i forkant av årsmøtet.

Styrets innstiling: Foreslås at det velges inn to personer fra sameiet som sitter i valgkomiteen. Ved første gangs valg velges én for 1 år og en for 2 år for at det skal sikres overlapp i vervet. Ved fremtidig valg velges man inn for 2 år av gangen.

Vedtak: Saken utsettes til neste årsmøte.

13) Valg – det skal velges:

Styreleder for 1 år	På valg Victoria Møller Schjølberg (gjenværende periode)
Styremedlem for 2 år	På valg Jacqueline Høvik
Styremedlem for 1 år	På valg Sander Stølhaug (gjenværende periode)
Varamedlem for 1 år	På valg Simen Angell

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år:	Jacqueline Høvik
Styremedlem for 2 år	Remi Kulseng-Hansen
Styremedlem for 1 år	May-Britt Aronsen
Varamedlem for 1 år	Utgår

Møtet ble hevet kl. 18:20

Protokollen er signert digitalt.

Transaksjon 09222115557512134137 Signert CE, VMS
Transaksjon 09222115557512134137 Signert CE, VMS

ANDERSBAKKAN 93

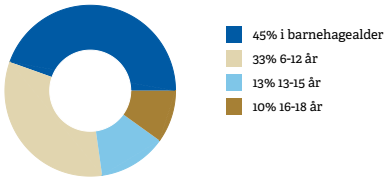
OFFENTLIG TRANSPORT

Østre Lund Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109	9 min 0.7 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	5 min 2.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 14.4 km
Trondheim Værnes	36 min

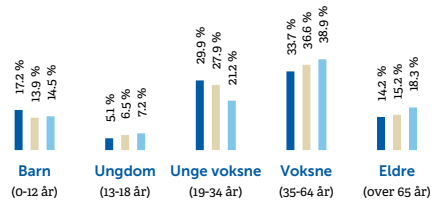
SKOLER

Kattem skole (1-7 kl.) 378 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	4 min 2.7 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 44 klasser	5 min 2.8 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	6 min

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) 62 barn	7 min 0.5 km
Skjetlein barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.6 km
Kattem barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.8 km

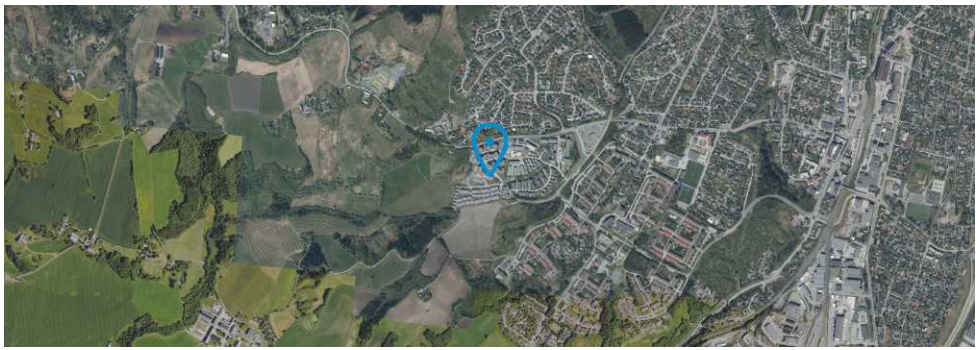
DAGLIGVARE

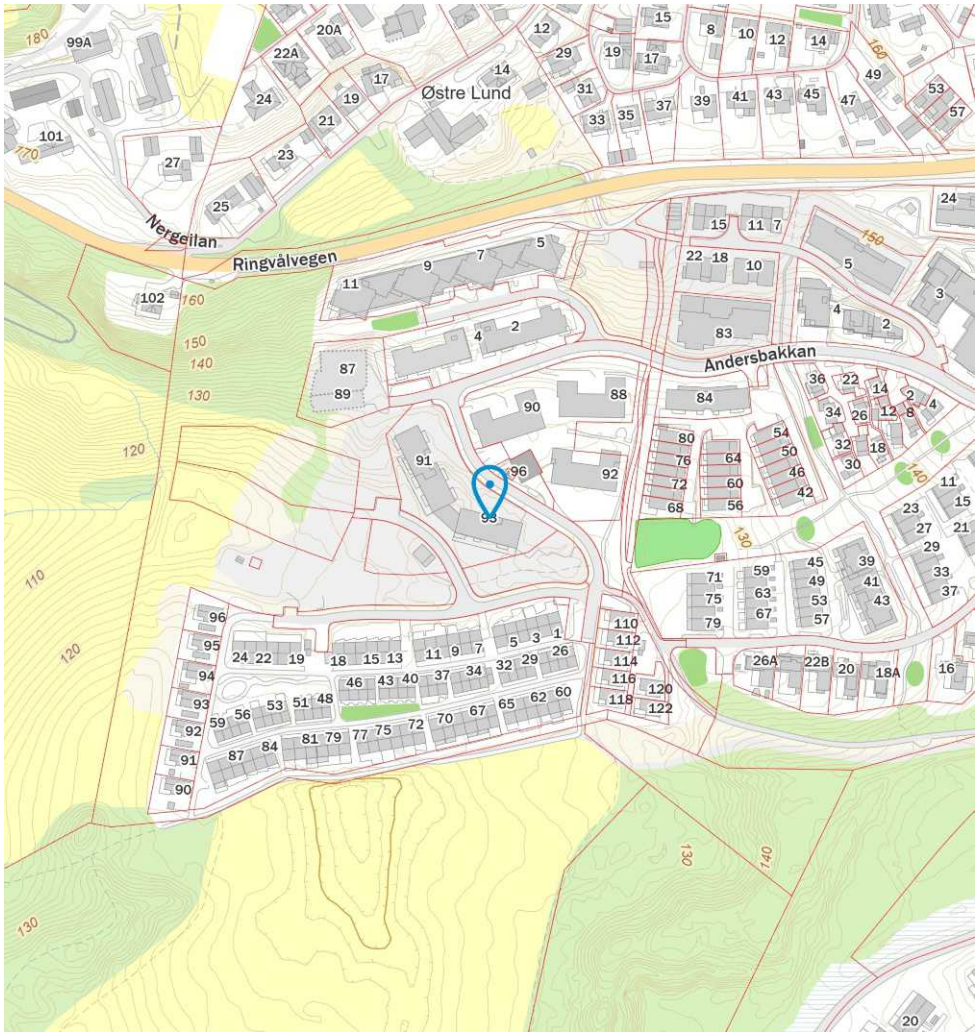
Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Ringvålveien	15 min

SPORT

Lundåsen Ballspill	2 min 0.1 km
Kattem skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.7 km
Feel24 Heimdal	26 min
EasyFit Heimdal	26 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 2024





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 2024

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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen 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 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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: 31240758 / Kjetil Sandmo, tlf. 482 72 235
Andersbakkan 93, 7089 Heimdal.
Gnr. 177, Bnr. 818, Snr. 7, 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 9 900,- 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: 31240758
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.01.2025

Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler

482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no