Sikre deg byens rimeligste nye 3-roms leilighet*

Yippi

Flatåsen

**regner ut i fra kvm.pris. 70 kvm til kun kr 57 000 pr kvm.*



Yippi Flatåsen

Bygg A og B // 24 stk. 3-roms leiligheter (70 m2)

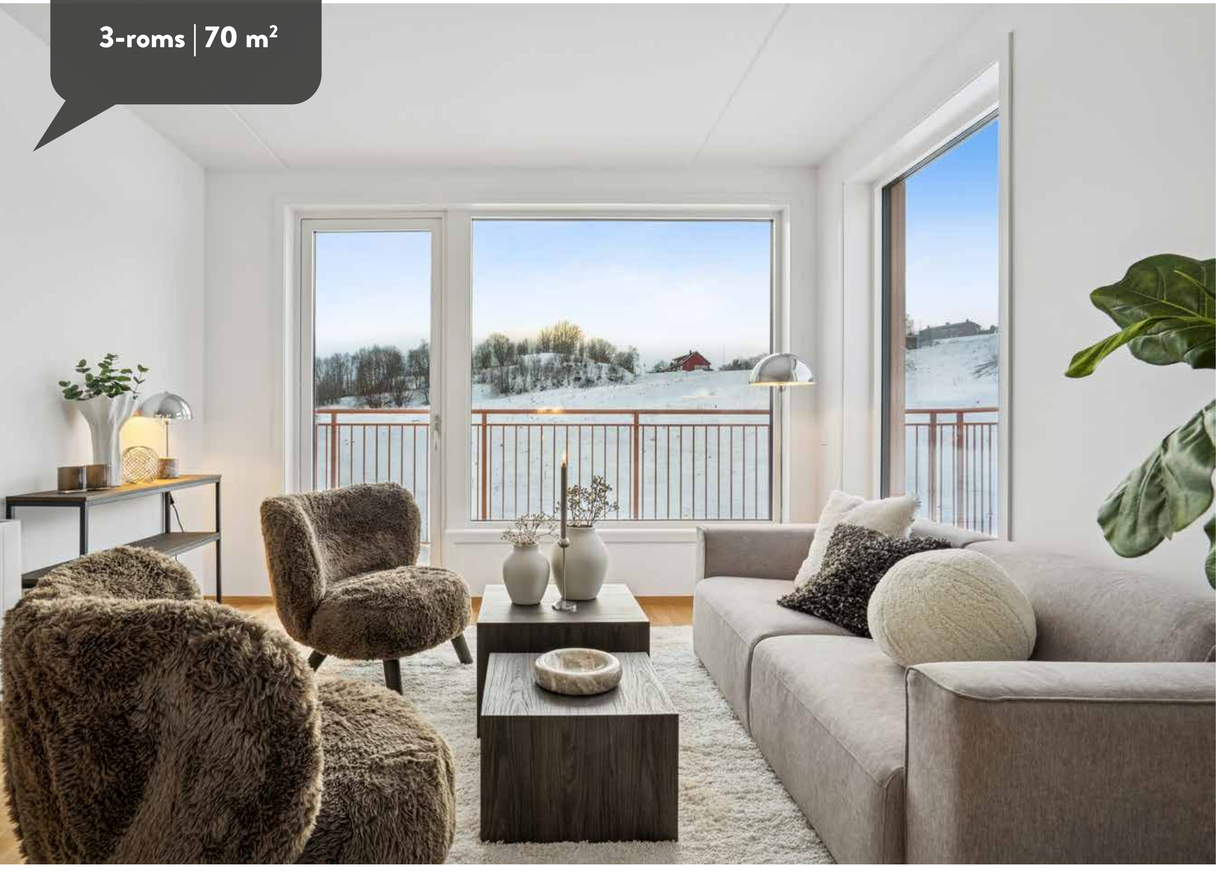
- BRA-i 70 m2
- 0–3 soverom
- Heis
- Leie av parkering i p-kjeller
- Parkett
- Flislagt bad
- Integrerte hvitevarer
- Hjørnebalkong/-terrasse 12,5 m2
- Utsiktstomt
- Bussholdeplass (50 meter)
- Innflyttingsklare leiligheter



Innhold

Grønne omgivelser 16
Yippi Flatåsen på kartet 18
Plantegninger 21
Etasjeplaner 25
Landskapsplan 42
Leveransebeskrivelse 46
Romskjema 51
Kjøpsbetingelser 52
Budskjema 91

3-roms | 70 m²



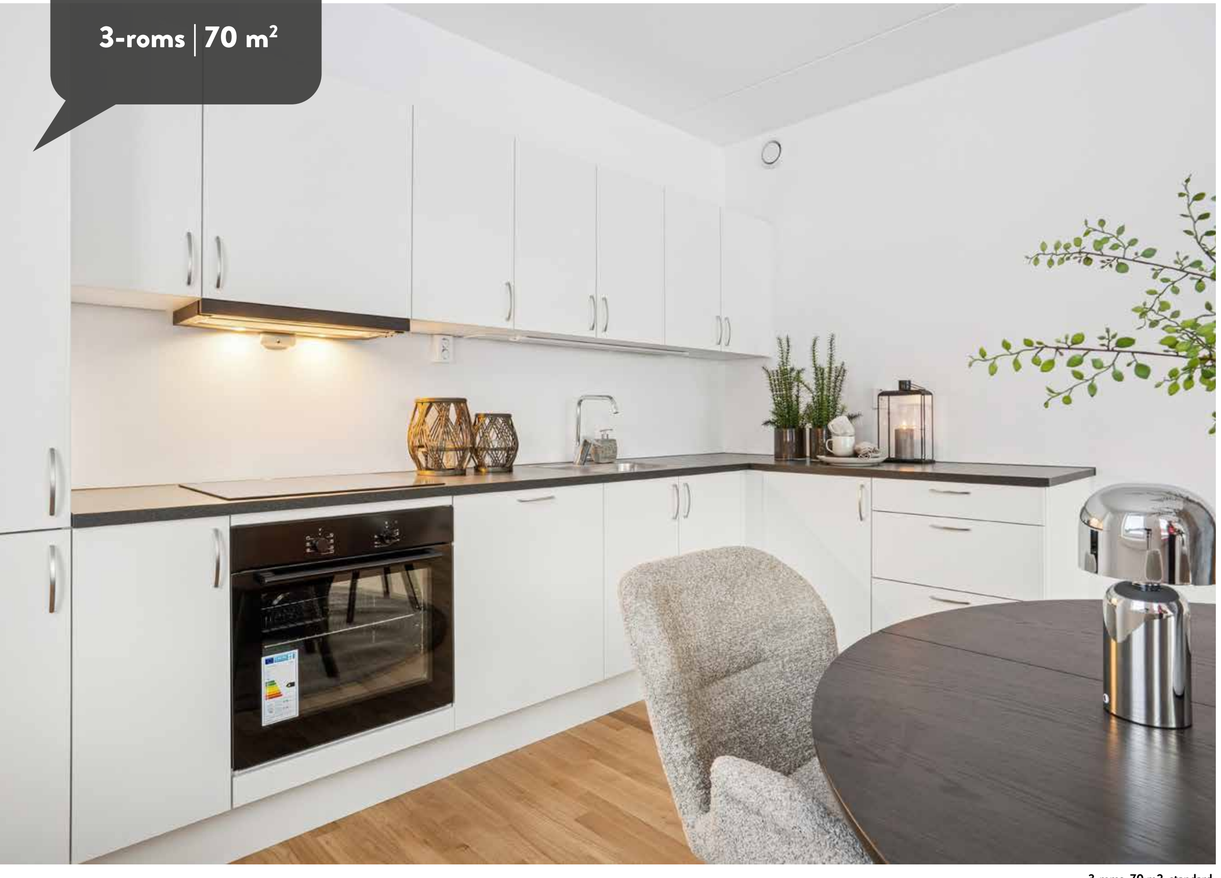








3-roms | 70 m²



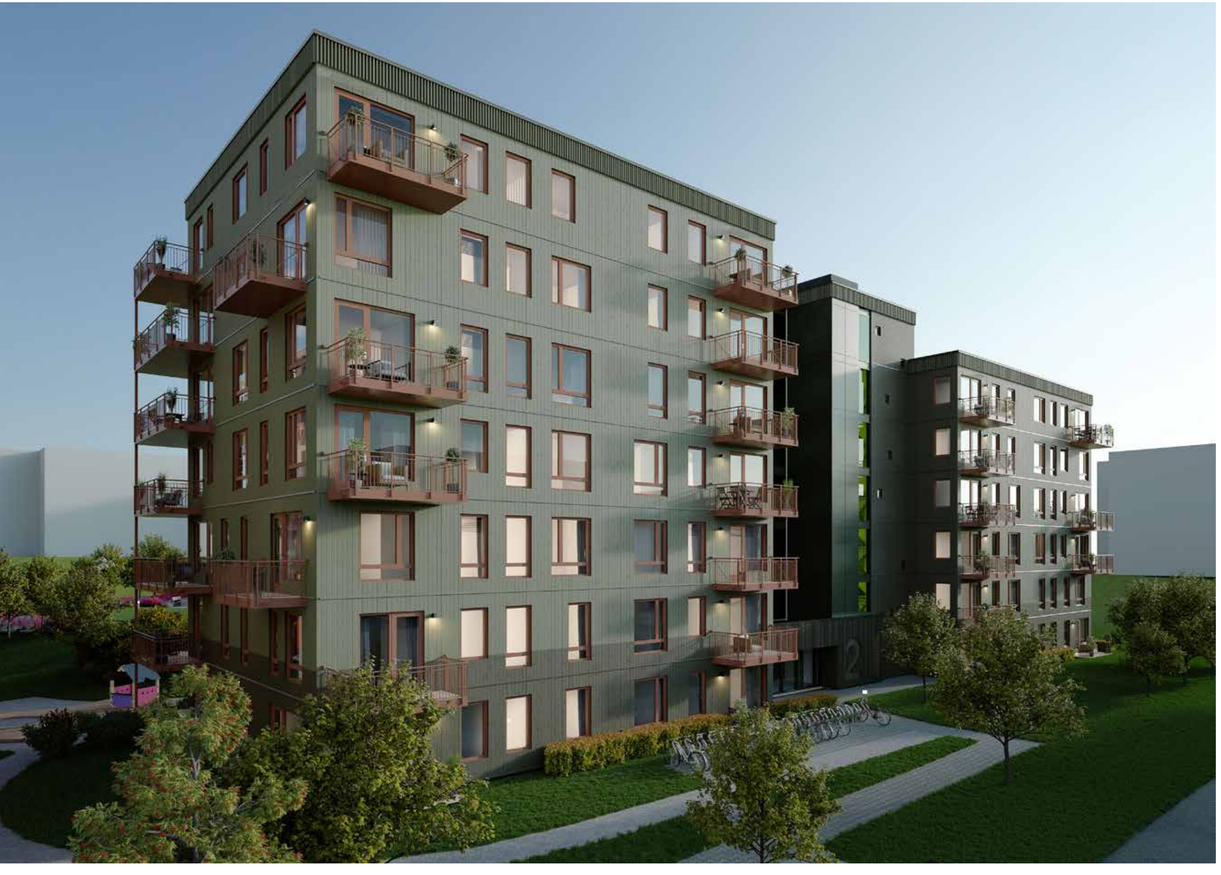
3-roms, 70 m2, standard.

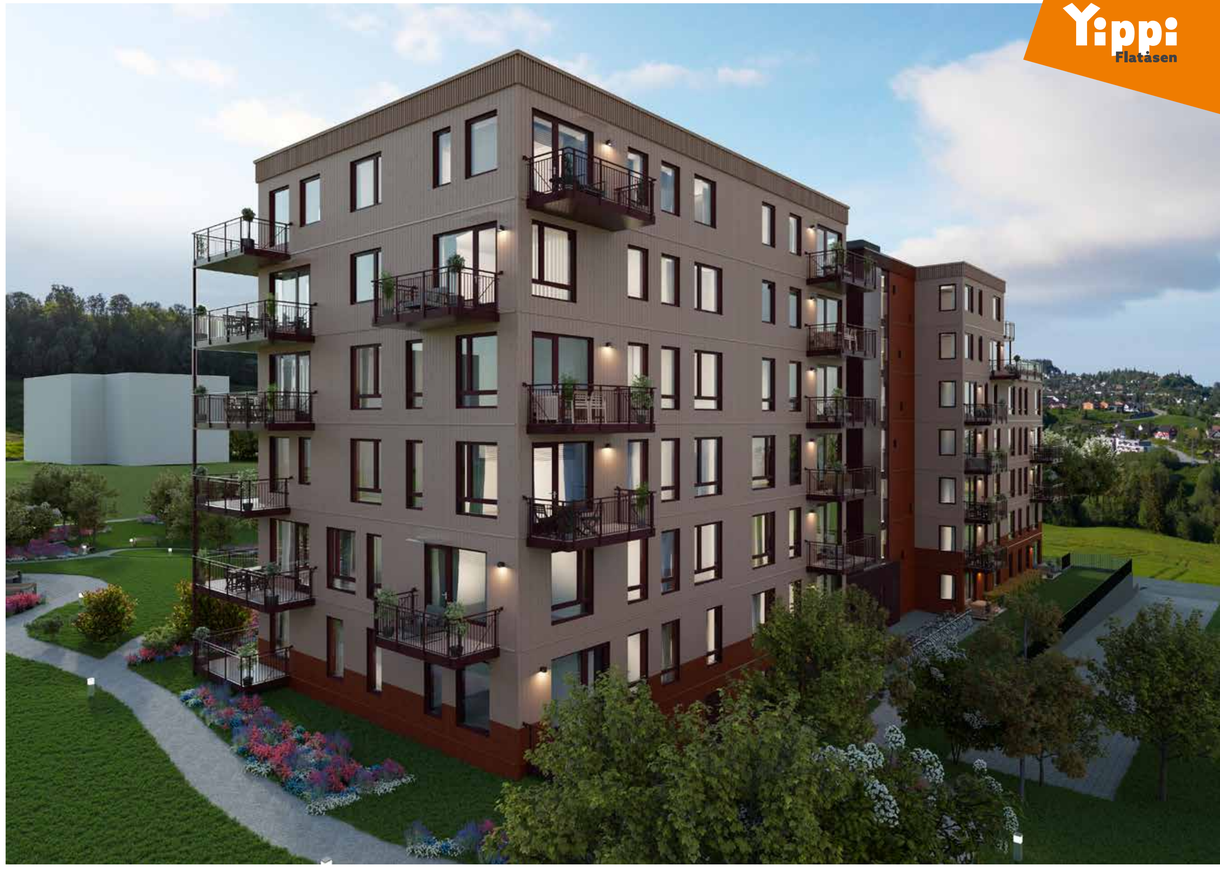














Godt å bo

En Yippi-leilighet er utformet med fokus på at det skal være både gode planløsninger og mye lys. Alle Yippi-bygg har universell utforming og er tegnet for å gi deg mest mulig romfølelse. Med åpne løsninger, store vindusflater, og utgang til egen balkong har du alt du trenger. I tillegg får du en praktisk hverdag med både heis i bygget og muligheter for parkering i p-kjeller.

En Yippi-leilighet leveres nøkkelferdig med meget god standard, her kan du nyte din nye hverdag, i et helt nytt hjem.



Kjeller med parkering og tilleggstjenester

- ✓ 117 p-plasser
- ✓ El-ladere på alle p-plasser
- ✓ 5 p-plasser til gjester
- ✓ Sykkelstativ
- ✓ 4 transportsykler til fri bruk
- ✓ Bilvaskeanlegg
- ✓ Plass for sykkelreparasjoner og skismøring
- ✓ Bodanlegg for 38 sportsboder



4 transportsykler
til fri bruk for beboere.





Bilfrie gangveier over alt, skoler, barnehager, fotballbaner, skøytebaner, akebakker og hemmelige blåbærsteder – på Flatåsen er det trygt og godt å vokse opp!



Velkommen til Flatåsen

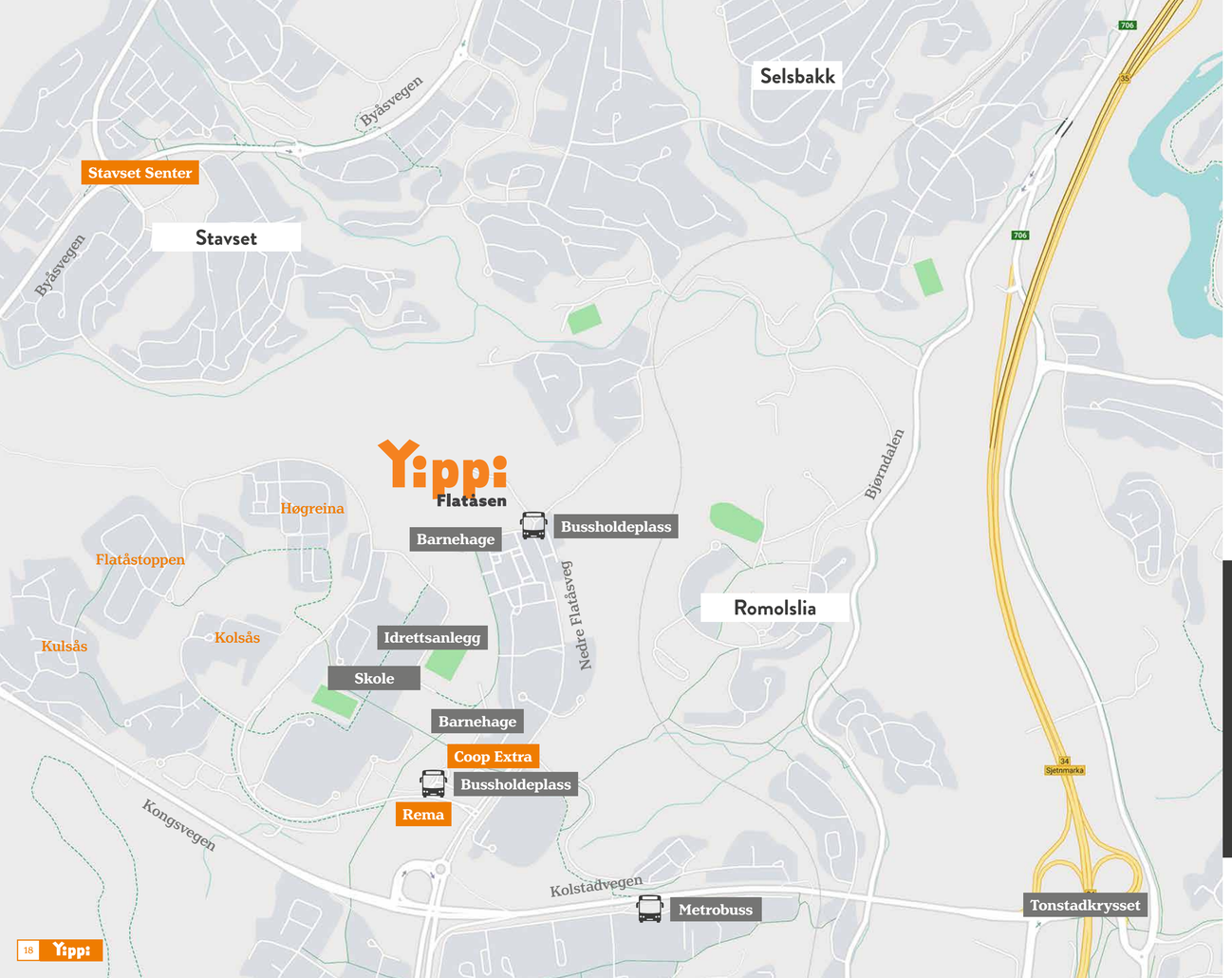
En by i byen!

På Flatåsen får du det meste du trenger av varer og tjenester i hverdagen, og med kort vei til både byen og marka kan du kombinere det beste fra flere verdener.

Det bor ca. 6 000 mennesker på Flatåsen, men området oppleves likevel som lite og oversiktlig – her hilser man på naboen og kjenner mange! Bydelen, som grenser mot blant annet Byåsen og Bymarka, består hovedsakelig av leiligheter og rekkehus, i tillegg til noen felt med eneboliger. Barnehager, skole, butikker og fritidstilbud ligger alle i praktisk gangavstand fra Yippi Flatåsen, og skal du lenger avgårde kobler bydelen seg på Metrolinjer til sentrum eller Heimdal og Tiller via hyppige bussavganger.

Et samlingspunkt i bydelen er Flatåshallen. Her finner du både innendørs og utendørs kunstgressbane, flerbrukshall og andre treningsfasiliteter – og det er her folk på Flatåsen samles både for å heie frem barna på idrettsbanen eller for å feire 17. mai, blant annet!





Yippi
Flatåsen

Det du trenger i hverdagen

Det daglige brød

Det er to matbutikker på Flatåsen; Coop Extra og Rema 1000. Begge har åpningstid fra 7 til 23 på hvedager. Rett ved Coop Extra finner du også en stor Europris-butikk.

Bredt servicetilbud

Flatåsen har et bredt spekter av tjenester og tilbud. Bydelen har blant annet to restauranter, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter – og til og med et deilig spa! For den treningsglade er det også flere tilbud, både i form av to treningssentere og treningstilbud i Flatåshallen.

Lett å leve bilfritt

Noe av det unike med denne bydelen er det omfattende nettet av gangveier i hele bydelen, som betyr at du kan gå/sykle bilfritt overalt. Og skal du ut i marka gjelder det samme; fra boligen vil du kunne følge gangvei og sti direkte ut i skogsløypene, der du enten kan koble deg på en av kommunens snarveier (til Stavset) eller fortsette til Leirsjøen og de nydelige turmulighetene rundt Granåsen.

Kollektivtransport

Rett ved boligene ligger holdeplassen Nordre Flatåsen, der matebuss nr. 40 går hvert tiende minutt store deler av dagen. Denne kobler seg på metrolinjene 1 og 2.

Hyppige bussavganger, med rute som kobler seg på Metrobuss.

Nærhet til marka med sine mage turmuligheter

Barnehager og skoler i nærområdet



Plan-tegninger

**På de neste sidene finner du planteninger for prosjektets 70 kvm leiligheter.
I prosjektet finnes også leiligheter mellom 21 og 54 kvm, disse er solgt.
For mer info, kontakt megler**

Opplysning om areal

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.

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.

BRA: totalen av BRA-i og BRA-e.

LEIL.TYPE 7S – 3-ROMS

BRA-i: 70 m2

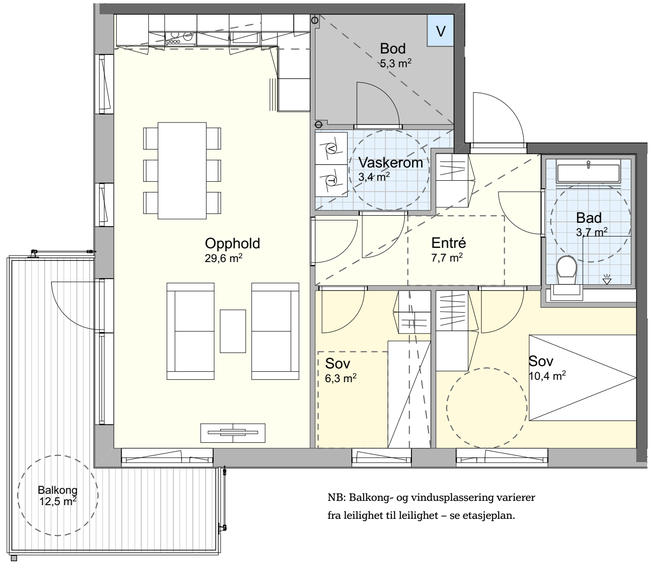
BRA-e: – m2 | BRA: 70 m2

Bygg A

1. etg.	2. etg.	3. etg.	4. etg.	5. etg.	6. etg.
A110	A210	A310	A410	A510	A610

Bygg B

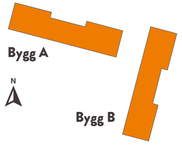
1. etg.	2. etg.	3. etg.	4. etg.	5. etg.
B108	B210	B310	B410	B510



NB: Balkong- og vindusplassering varierer fra leilighet til leilighet – se etasjeplan.

0 1 2 3 4 5 meter

Fotavtrykk av byggenes plassering



Bygg A, fasade mot sør



Bygg B, fasade mot vest



LEIL.TYPE 7 – 3-ROMS

BRA-i: 70 m2

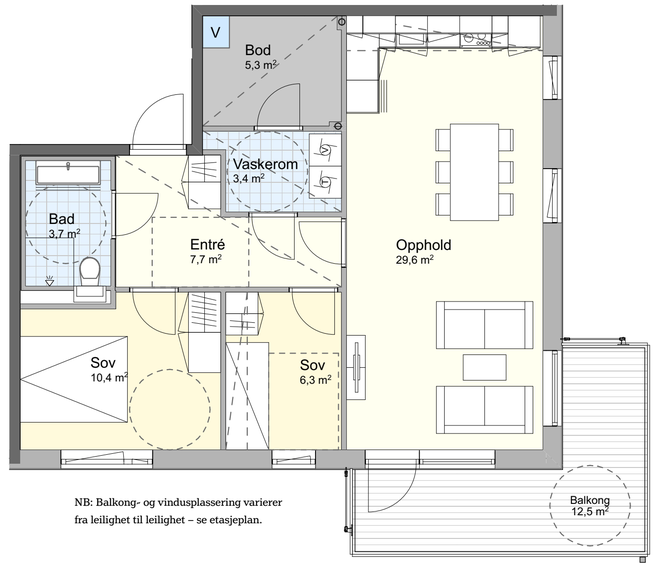
BRA-e: – m2 | BRA: 70 m2

Bygg A

1. etg.	2. etg.	3. etg.	4. etg.	5. etg.	6. etg.	7. etg.
A103	A203	A303	A403	A503	A603	A703

Bygg B

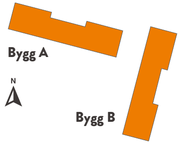
2. etg.	3. etg.	4. etg.	5. etg.	6. etg.	7. etg.
B203	B303	B403	B503	B603	B703



NB: Balkong- og vindusplassering varierer fra leilighet til leilighet – se etasjeplan.

0 1 2 3 4 5 meter

Fotavtrykk av byggenes plassering



Bygg A, fasade mot sør



Bygg B, fasade mot vest



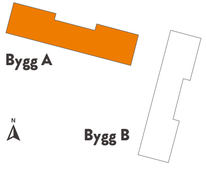


Yippi
Flatåsen

Etasje-planer

Bygg A & B

Bygg A | 1. etasje

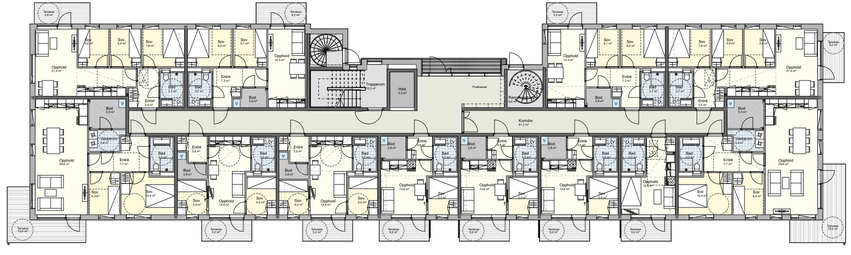


A111
4-roms
BRA-i 52 m2

A112
3-roms
BRA-i 45 m2

A101
3-roms
BRA-i 45 m2

A102
4-roms
BRA-i 52 m2



A110
3-roms
BRA-i 70 m2

A109
3-roms
BRA-i 38 m2

A108
3-roms
BRA-i 38 m2

A107
2-roms
BRA-i 30 m2

A106
2-roms
BRA-i 30 m2

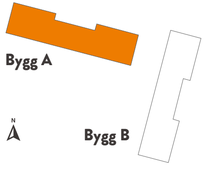
A105
2-roms
BRA-i 30 m2

A104
1-roms
BRA-i 21 m2

A103
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg A | 2. etasje

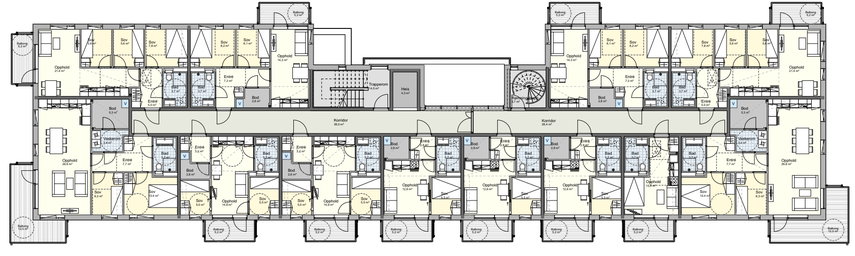


A111
4-roms
BRA-i 52 m2

A112
3-roms
BRA-i 45 m2

A201
3-roms
BRA-i 45 m2

A202
4-roms
BRA-i 52 m2



A210
3-roms
BRA-i 70 m2

A209
3-roms
BRA-i 38 m2

A208
3-roms
BRA-i 38 m2

A207
2-roms
BRA-i 30 m2

A206
2-roms
BRA-i 30 m2

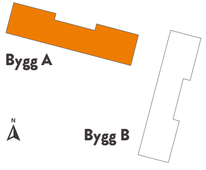
A205
2-roms
BRA-i 30 m2

A204
1-roms
BRA-i 21 m2

A203
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg A | 3. etasje

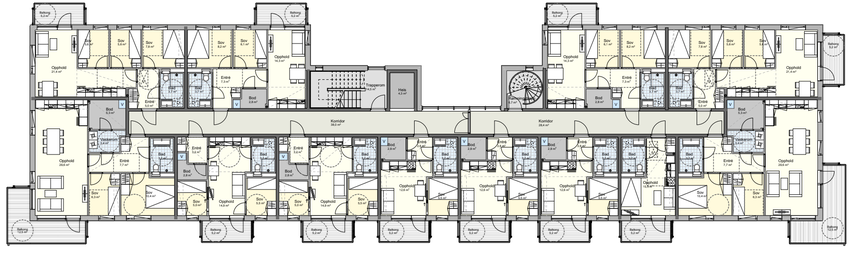


A311
4-roms
BRA-i 52 m2

A312
3-roms
BRA-i 45 m2

A301
3-roms
BRA-i 45 m2

A302
4-roms
BRA-i 52 m2



A310
3-roms
BRA-i 70 m2

A309
3-roms
BRA-i 38 m2

A308
3-roms
BRA-i 38 m2

A307
2-roms
BRA-i 30 m2

A306
2-roms
BRA-i 30 m2

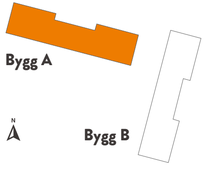
A305
2-roms
BRA-i 30 m2

A304
1-roms
BRA-i 21 m2

A303
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg A | 4. etasje

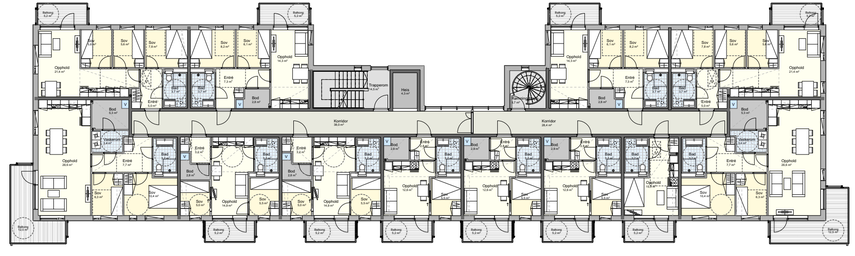


A411
4-roms
BRA-i 52 m2

A412
3-roms
BRA-i 45 m2

A401
3-roms
BRA-i 45 m2

A402
4-roms
BRA-i 52 m2



A410
3-roms
BRA-i 70 m2

A409
3-roms
BRA-i 38 m2

A408
3-roms
BRA-i 38 m2

A407
2-roms
BRA-i 30 m2

A406
2-roms
BRA-i 30 m2

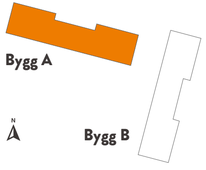
A405
2-roms
BRA-i 30 m2

A404
1-roms
BRA-i 21 m2

A403
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg A | 5. etasje

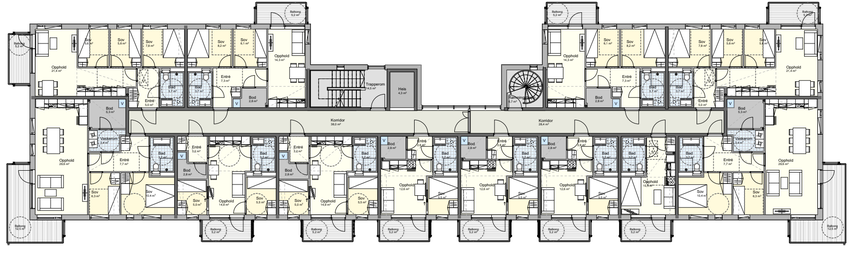


A511
4-roms
BRA-i 52 m2

A512
3-roms
BRA-i 45 m2

A501
3-roms
BRA-i 45 m2

A502
4-roms
BRA-i 52 m2



A510
3-roms
BRA-i 70 m2

A509
3-roms
BRA-i 38 m2

A508
3-roms
BRA-i 38 m2

A507
2-roms
BRA-i 30 m2

A506
2-roms
BRA-i 30 m2

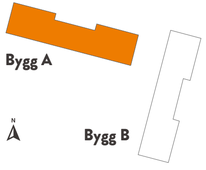
A505
2-roms
BRA-i 30 m2

A504
1-roms
BRA-i 21 m2

A503
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg A | 6. etasje

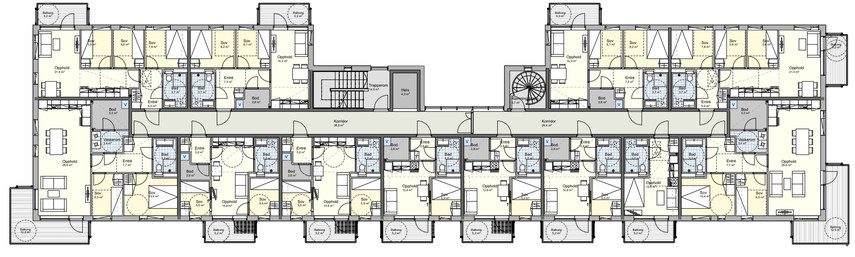


A611
4-roms
BRA-i 52 m2

A612
3-roms
BRA-i 45 m2

A601
3-roms
BRA-i 45 m2

A602
4-roms
BRA-i 52 m2



A610
3-roms
BRA-i 70 m2

A609
3-roms
BRA-i 38 m2

A608
3-roms
BRA-i 38 m2

A607
2-roms
BRA-i 30 m2

A606
2-roms
BRA-i 30 m2

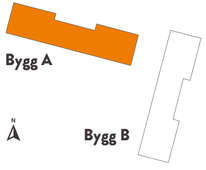
A605
2-roms
BRA-i 30 m2

A604
1-roms
BRA-i 21 m2

A603
3-roms
BRA-i 70 m2

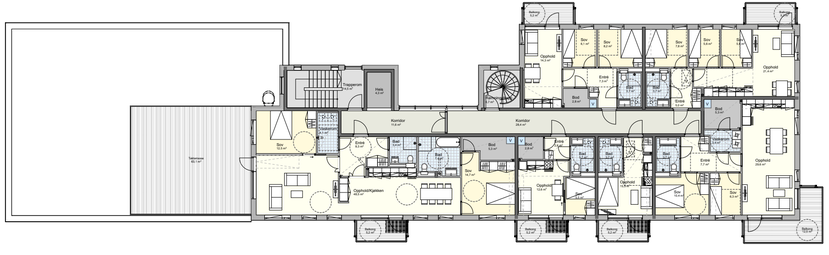
Målestokk 1:250

Bygg A | 7. etasje



A701
3-roms
BRA-i 45 m2

A702
4-roms
BRA-i 52 m2



A706
3-roms
BRA 110 m2
(Kontakt megler for info)

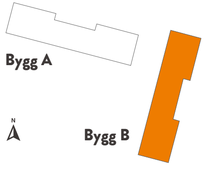
A705
2-roms
BRA-i 30 m2

A704
1-roms
BRA-i 21 m2

A703
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

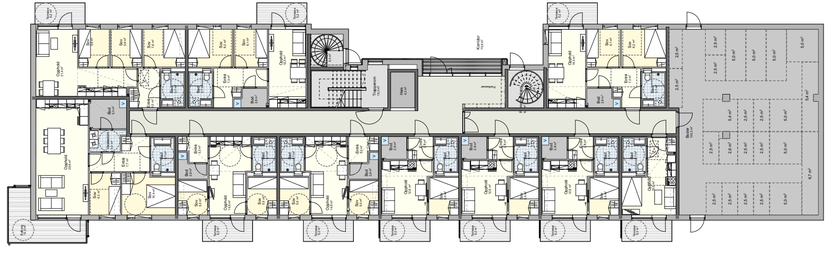
Bygg B | 1. etasje



B109
4-roms
BRA-i 52 m2

B110
3-roms
BRA 45 m2

B101
3-roms
BRA-i 45 m2



B108
3-roms
BRA-i 70 m2

B107
3-roms
BRA-i 38 m2

B106
3-roms
BRA-i 38 m2

B105
2-roms
BRA-i 30 m2

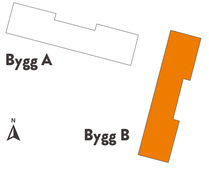
B104
2-roms
BRA-i 30 m2

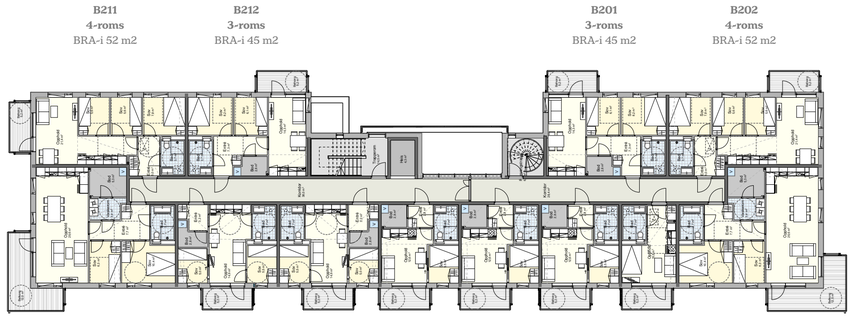
B103
2-roms
BRA-i 30 m2

B102
1-roms
BRA-i 21 m2

Målestokk 1:250

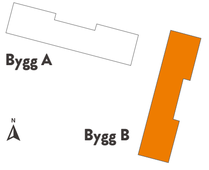
Bygg B | 2. etasje

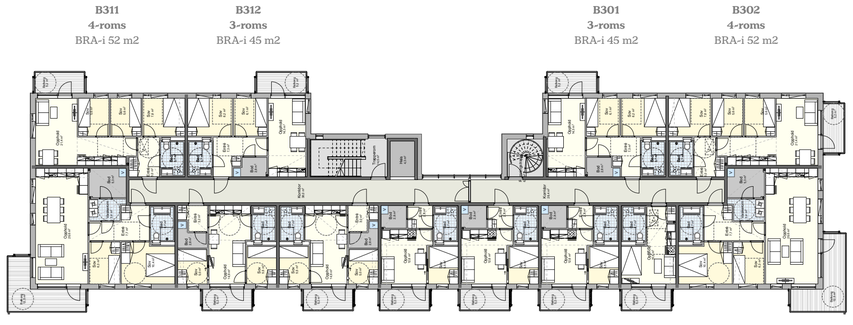




Målestokk 1:250

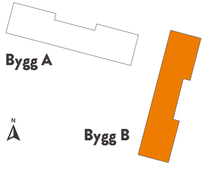
Bygg B | 3. etasje

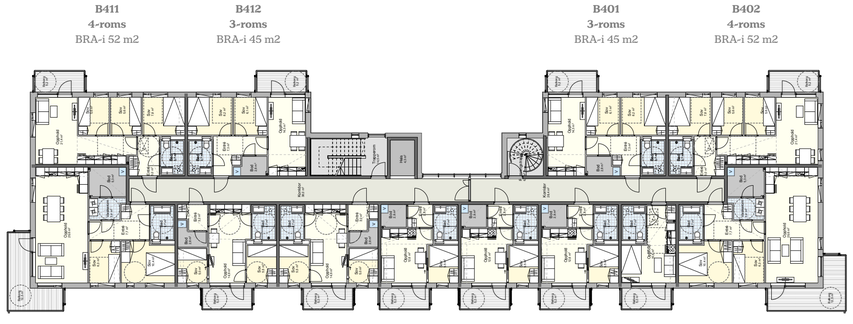




Målestokk 1:250

Bygg B | 4. etasje





B411
4-roms
BRA-i 52 m2

B412
3-roms
BRA-i 45 m2

B401
3-roms
BRA-i 45 m2

B402
4-roms
BRA-i 52 m2

B410
3-roms
BRA-i 70 m2

B409
3-roms
BRA-i 38 m2

B408
3-roms
BRA-i 38 m2

B407
2-roms
BRA-i 30 m2

B406
2-roms
BRA-i 30 m2

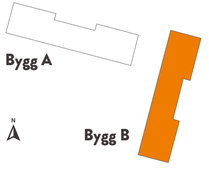
B405
2-roms
BRA-i 30 m2

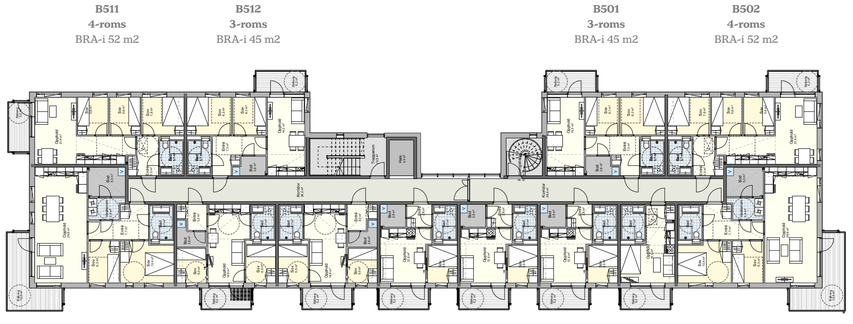
B404
1-roms
BRA-i 21 m2

B403
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg B | 5. etasje





B511
4-roms
BRA-i 52 m2

B512
3-roms
BRA-i 45 m2

B501
3-roms
BRA-i 45 m2

B502
4-roms
BRA-i 52 m2

B510
3-roms
BRA-i 70 m2

B509
3-roms
BRA-i 38 m2

B508
3-roms
BRA-i 38 m2

B507
2-roms
BRA-i 30 m2

B506
2-roms
BRA-i 30 m2

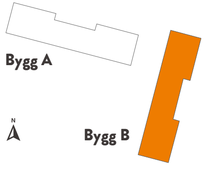
B505
2-roms
BRA-i 30 m2

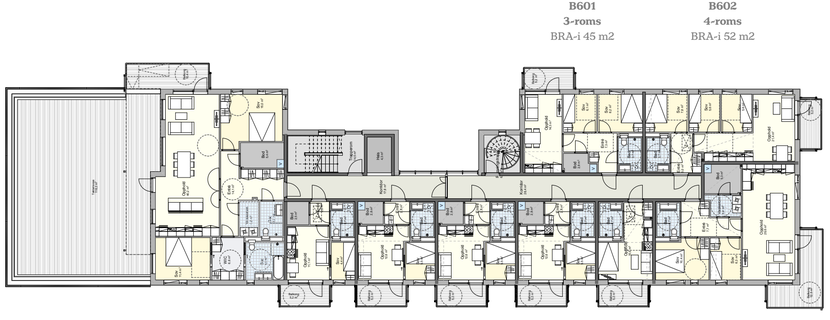
B504
1-roms
BRA-i 21 m2

B503
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg B | 6. etasje





B601
3-roms
BRA-i 45 m2

B602
4-roms
BRA-i 52 m2

B609
3-roms
BRA-i 112 m2
(Kontakt megler for info)

B608
2-roms
BRA-i 26 m2

B607
2-roms
BRA-i 30 m2

B606
2-roms
BRA-i 30 m2

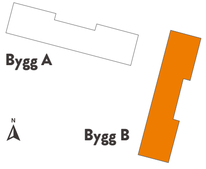
B605
2-roms
BRA-i 30 m2

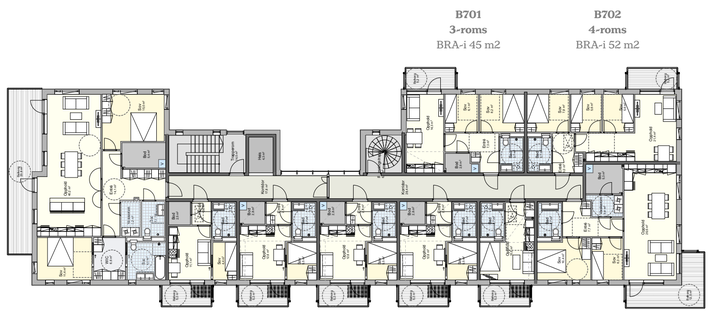
B604
1-roms
BRA-i 21 m2

B603
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Bygg B | 7. etasje





B701
3-roms
BRA-i 45 m2

B702
4-roms
BRA-i 52 m2

B709
3-roms
BRA-i 112 m2
(Kontakt megler for info)

B708
2-roms
BRA-i 26 m2

B707
2-roms
BRA-i 30 m2

B706
2-roms
BRA-i 30 m2

B705
2-roms
BRA-i 30 m2

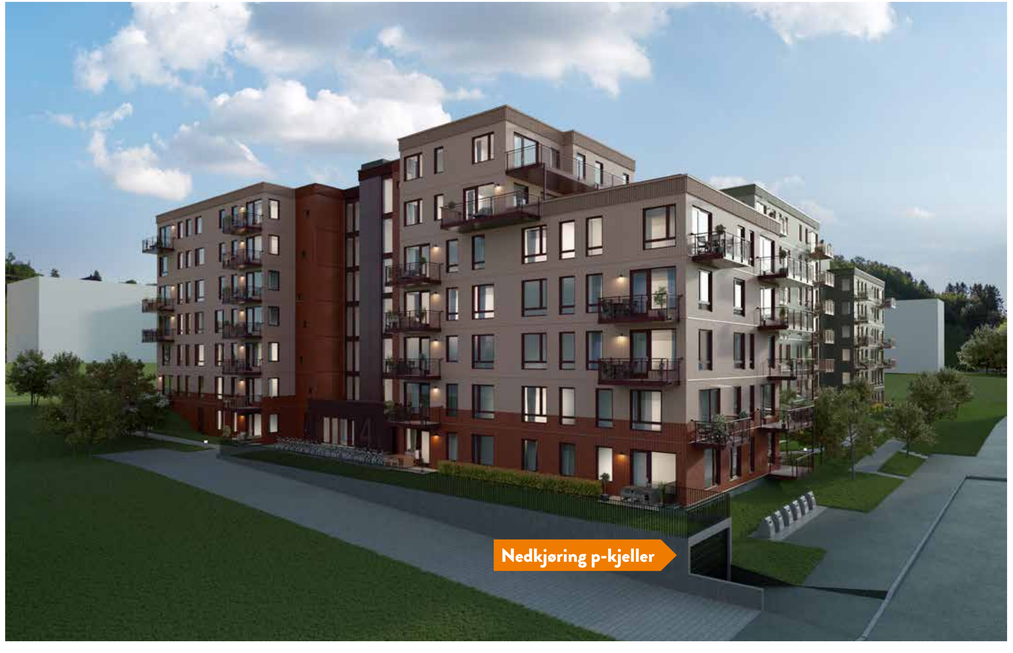
B704
1-roms
BRA-i 21 m2

B703
3-roms
BRA-i 70 m2

Målestokk 1:250

Parkeringskjeller





Landskapsplan


Bygg A
Bygg B
KJØREVEG
FORTAU
STORPLENA
LEKEPLASSEN
FRUKTLUNDEN
SMÅFUGLESKOGEN
SOLPLATÅET
Gressbakke med vårløk
Flerstilet skog- nær hage og høye busker
Sandkasse
Klatrestativ
Balansebue
Benk
Bord
Stativ for sykler
Hengemyr Metrush.
Gangfelt
Belysningsstolpe
Bord
Stauder
Regnbed
Gang og sykkelveg
Sykkelparkering x 21
Sykkelparkering x 31
HC-parkering 5x5m
Ramper
Trapper
Gjesteparkering x 45
Grønnsak- prydhage
Belysningsstolpe
Sandfang
Stikkrenne
Stikkrenne
Stikkrenne



Interiørpakker fra Ikea

I samarbeid med Ikea har Yippi utviklet ulike interiørpakker som er skreddersydd for forskjellige leilighetstyper i prosjektet vårt. Målet er å maksimere kvaliteten på din kommende bolig. Våre dyktige interiørdesignere har grundig planlagt hvilken spisestue og sofa som passer best i hver enkelt leilighet, samt foreslått smarte oppbevaringsløsninger for optimal plassutnyttelse.

Hvis du ønsker mer informasjon om pakkene, er du velkommen til å kontakte en av våre meglere. De står klare til å gi deg ytterligere detaljer og veiledning om hvordan du kan forbedre din kommende boligopplevelse.



Illustrasjoner fra Ikea sine skissesr for ulike leilighetstyper.

Leveransebeskrivelse

28.09.2023

151 leiligheter fordelt på to blokker med felles parkeringskjeller

Adresse: Nordre Flatåsen/Buengveien

Innhold

1. Prosjektets art og omfang
2. Generelt
3. Fellesarealer
4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning
5. Sanitærinstallasjoner
6. Ventilasjon
7. Elektroinstallasjoner
8. Andre installasjoner
9. Tilvalg
10. Forbehold

1. Prosjektets art og omfang

YIPPI Flatåsen B3 består av byggetrinn med 154 leiligheter og felles parkeringskjeller.

2. Generelt

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelsen. Plantegninger og leilighetstegninger er illustrasjoner, og møblering og innredning kan ikke oppfattes som standard leveranse.

3. Fellesarealer

Fellesarealene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en boenhet, herunder blant annet

- Trapper og heis
- Korridorer og svalganger
- Parkeringskjeller
- Tekniske rom
- Utvendige tak og fasader
- Utvendige fellesanlegg

3.1 Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt.
- Trappe- og heisrom bygges i betong med malt overflate.
- Det leveres heis med standard innredning i heiskupé, og med automatiske dører. Heis tilfredsstiller krav ift. sykebåre.
- Sameiet overtar servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg leveres med systemnøkkel.
- Belysning monteres i henhold til forskriftskrav.

3.2 Parkeringskjeller

Adkomst til parkeringsarealet skjer via port. Det skal være separat inngangsdør til p-kjeller ved port. Det medfølger én fjernkontroll for hver parkeringsplass til innkjøringsport.

Anleggets parkeringskjeller og bodavdeling 1 etage er kjøpt av selskapet Y-park AS, som inngår en langsiktig avtale med sameiet om utleie av arealene. Se vedlagte kontrakt.

Den enkelte boligeier leier P-plass av sameiet. Se vedlagte kontrakt.

Arealene og innhold i arealene fremgår av leieavtalen

3.3 Boder

Leilighetene vil i hovedsak få bodareal i leilighet. Leiligheter på 21 og 52 m² vil få leie bod i eget areal avsatt i P-kjeller eller bodavdeling i 1 etage som er del av avtalen mellom sameiet og Y-park AS.

3.4 Avfallshåndtering

Det er avsatt egen utvendig plass for avfallsplassering i adkomstsone. Sentralt avfallssug for området med eget nedkast utvendig for B3.

3.5 Uteareal

Utomhusarealer opparbeides i henhold til vedlagte landskapsplan. Noe endringer kan forekomme etter detaljprosjektering. Blant annet kan utbygger foreta endringer i materialvalg og design dog innenfor rammen av byggetillatelsen. Skjøtsel av arealene overtas av sameiet etter ferdigstillelse av utearealene og etter at dette er protokollført etter ferdigbefaring mellom utbygger og sameiet.

Det er medtatt to utvendige spylepunkt per blokk.

4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygningene

4.1 Romskjema

Se side side 51.

4.2 Fasader

Fasadekledning:

- Trevegger med malt, stående kledning

Øvrige detaljer:

- Glass- og alusystem i forbindelse med trapp- og heisrom
- Spilekledning i forbindelse med hovedinngang

Alle typer beslag må være bestandig, og tilpasset valgt fasadekledning. Detaljer iht. Byggforskserien

4.3 Yttervegger

Yttervegger utføres som isolert bindingsverk.
Synlige kjellervegger i betong utføres med Siroc eller lignende. Isolasjonstykkelse etter forskriftskrav.
Glassfasade i fellesareal ved trapperom.

4.4 Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte trevinduer med klart 3-lags energiglass.

Terrassedører leveres malte, og med klart 3-lags energiglass.

Cirka gjennomsnittlig u–verdi på vinduer og balkongdører skal være 0,8 W/m2K.

Karmene leveres hvite innvendig.

4.5 Innervegger

Bærevegger utføres i betong, og leveres sparklet og malt. Øvrige innervegger leveres med sparklet og malte gipsplater.

Som følge av detaljprosjektering, vil det bli lokale nedforinger og utforinger for tekniske føringer og bæresystem. Omfanget avklares underveis i prosjekteringen ift. tekniske løsninger.

4.6 Sjakter

Hovedsjakter for boligene er påført plantegninger mellom bad og soverom. Sjakt og areal for underfordeling elektro er tiltenkt i fellesareal ved heis eller rømningstrapp.

Sjakter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er mest hensiktsmessig. Plassering av sjakter kan ikke endres av kjøpere.

4.7 Innerdører

Innvendige dører leveres som lette fyllingsdører (Swedoor Easy, eller tilsvarende) med karm og flat terskel. Hvite, glatte dørblader med vridere og beslag av metall, samt hvitmalte karmer og gerikter.

4.8 Dekker – gulv

Etasjeskillere mellom leiligheter er av betong.
Gulv i parkeringskjeller utføres i betong eller belegningsstein.
Gulv i fellesareal og trapperom utføres i flis.
Gulvoverflate i leiligheter utføres med parkett og flis på bad (og vaskerom på 70 m²).

Se romskjema på side 51.

4.9 Tak/Himling

Himling er generelt utført med malt betonghimling.

For å få frem føringer for tekniske føringer, samt konstruktive elementer kan det være aktuelt å etablere horisontale kasser oppunder himling. Disse er ikke nødvendigvis vist på tegning. Overflatene blir av malt betong/gips.

Takhøyden i nedforet areal, samt på bad og gang/entré vil avvike i forhold til resten av leiligheten.

Overgang mellom vegg og himling leveres med fuge uten lister.

4.10 Yttertak
Kompakt yttertak med falloppbygning i isolasjonssjiktet mot innvendige avløp.

Gesimser leveres med beslag og takrenner og nedløpsrør leveres i metall.

4.11 Kjøkken
Kjøkkeninnredning leveres av Optimera, type Aubo Unik med hvite fronter. Annen leverandør med tilsvarende kvalitet kan velges av utbygger. Plassering av ventilasjon, sluker og vanntilførsler er fast, og kan ikke endres

Hvitevarer er inkludert i leveransen. Alle hvitevarer er i integrert utførelse.

Komplett kjøkken inkluderer: platetopp med induksjon, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Vegg mellom benkeplate og overskap leveres sparklet og malt.

Kjøkkenventilator tilpasset øvrig innredning.

Benkeplater leveres i laminat. Innredning leveres som vist på egen kjøkkentegning for de enkelte leilighetene. Dette legges ikke ved prospekt, men tas i tilvalgsprosessen.

Alle skap leveres med demping og justerbare hengsler.

4.12 Terrasse
Markterrasser leveres med impregnerte terrassebord, og uten rekkverk

4.13 Listverk og utforinger
Listverk leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk, og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv.

Utforinger leveres i hvit utførelse.

Lakkert gulvlister av eik med synlige spikerhoder.

4.14 Garderobe/skap
Det er forberedt for garderobeskap til hver sengeplass.

Garderobeskap, og øvrige inntegnede hyller inngår ikke i leveransen.

5. VVS

5.1 Generelt:
Som spillvannsledninger legges PVC-rør i grunnen eller som soil-rør i sjakter der dette kreves pga. lyd- og brannkrav. Vannledninger legges skjult i vegger/himling som rør-i-rør system. Prosjektet vil tilknyttes fjernvarme fra Statkraft Varme.

Boligene vil forsynes med oppvarmet forbruksvann fra varmeveksler i kjeller.

Oppvarming av leilighetene vil primært skje ved vannbåren varme via radiator fra varmeveksler i kjeller.

Utgifter til oppvarmet forbruksvann, samt oppvarming, fordeles via fellesutgiftene basert på eierbrøk, og avregnes årlig av sameiet.

Boligene vil bli sprinklet iht. brannkrav.

For rørleggerarbeid/sanitærutstyr er anlegget komplett med rør i rør system og omfatter blant annet:
- Ett sett dusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad.
- Ett opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin på kjøkken.
- Opplegg for vaskemaskin på bad (på vaskerom for 70 m²).
- Ett-greps blandebatterier, med trykk og termostatstyring.
- Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode).
- Vegghengt toalett.

5.2 Baderomskabin
Badene planlegges som prefabrikkerte baderomskabiner.
Det leveres standard baderomsinnredning fra leverandør av baderomskabinene.
Alle bad leveres med enkel servant i underskap.
Speil med integrert belysning.
Lys i himling.
Himling iht. standardleveranse fra leverandør av baderomskabin.
Vannbåren gulvvarme i kabiner.
Rørfordelerskap integrert i kabinen for hele leiligheten inkl. kurs for radiator, og energimåler.
Det leveres rette dusjvegger i klart sikkerhetsglass (innfellbare).

Høydekrav fra sluk til terskel, samt fall iht.
Våtromsnormen sikres integrert i kabinen av leverandør.

5.3 Varmeanlegg
Varmesentral med fjernvarme til vannbåren gulvvarme/ tappevann. I tillegg er det forvarming av tappevann. Leverandør av baderomskabiner medtar komplett varmefordelingsskap integrert i kabinen for vannbåren varme på badet, og forberedt for radiatorkurs til øvrige rom i leiligheter, med energimåler for hver leilighet.

Rørlegger medtar komplett system for fellesarealer og radiatorer i leiligheter, med påkobling i prefabrikkert varmefordelingsskap.

Ev. krav til oppvarming utover dette løses med elektriske panelovner.

5.4 Sprinkleranlegg
Det leveres sprinkleranlegg i p-kjeller, fellesareal og boliger iht. gjeldende krav og standarder. Synlige sprinklerhoder i alle arealer.

6. Ventilasjon
Det leveres individuelt balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget kan styres individuelt for hver leilighet.

Aggregat og føringsveier plasseres der prosjekterende anser det mest hensiktsmessig.

7. Elektroinstallasjoner

7.1 Generelt
Det elektriske anlegget er generelt skjult med unntak av fellesarealer og vegger med betongoverflate, og områder der det kreves som følge av brann og lydkrav. Her leveres åpent anlegg.

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter, og egen måler for fellesarealer.

Etasjefordelinger er tenkt plassert ved heissjakt i fellesarealet.

Sikringsskap med automatsikringer i hver leilighet.

Leveransen inkluderer:
- Dobbelt stikk under overskap på kjøkken.
- Benkarmatur på kjøkken. Takarmatur i bod og hall.
- Tilkobling baderomskabin.
- Dobbelt stikk ved speil på bad.
- Utelysarmatur på veranda/terrasse.
- Det leveres ringeklokke tilknyttet porttelefon ved egen ytterdør.

For øvrig gjelder NEK400.

Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punktene.

For P-plasser leveres ladeanlegg fra Aneo, eller annen leverandør av ladeanlegg.

7.2 Kabel-TV/internett
Bredbånd og TV-uttak med ett uttak for kabel-TV og data i stue. Anlegget leveres klart til bruk. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data, og utvide TV-pakken etter direkte avtale med leverandør

Leverandør er Telia eller lignende.

7.3 Nøkkelsystem
Det leveres systemnøkkel som går til trapperomsdører, postkasse, inngangsdør og parkering.

Dørautomatikk på dører i fellesarealer etter krav til universell utforming

8. Andre installasjoner
- Brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i henhold til forskriftskrav
- Røykvarslere og pulverapparat til hver leilighet.
- Det leveres en heis som betjener alle etasjer samt p-kjeller.
- Komfyrvakt over platetopp i hver leilighet
- Fordelingsskap for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i våtrom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.

9. Tilvalg
Prosjektet inneholder gode kvaliteter. Hver enkelt kjøper vil få anledning til å velge tilvalgspakker.
Kontakt megler for informasjon.

IKEA's interiørdesigner har laget interiør- og møbelpakker tilpasset YIPPI Flatåsen.

Se eget vedlegg for informasjon, illustrasjoner og priser.

Andre tilvalg prises på forespørsel.

Følgende endringer tillates ikke:
- Flytting av vegger, døråpninger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegg
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger

Ønskes tilvalg utover ovenstående kan dette avtales med utbygger.

10. Forbehold

I hjørner og i fuger mellom vegg og tak kan det oppstå sprekk og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer. Dette er ikke reklamasjonsberettighet.

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen som følge av endring i offentlige krav og endelige offentlige godkjenninger, samt at det pr. dato gjenstår noe prosjektering, videre bearbeiding og detaljering ved arkitekt og rådgivere.

Det tas forbehold om at planskisser og illustrasjoner kun er ment som et forslag, og at den endelige leveransen kan avvike fra dette. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusareal, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige og innvendige fellesarealer.



Romskjema

Rom	Gulv	Innvendig lettvegg	Himling	Elektro NEK 400	Sanitær	Annet
Entré / gang	13 mm 3-stavs eikeparkett.	Betong/gips sparklet og malt.	Betong/gips, sparklet og malt	Takarmatur Røykdetektor Porttelefon		
Kjøkken	13 mm 3-stavs eikeparkett.	Betong/gips sparklet og malt.	Betong/gips, sparklet og malt.	Benkarmatur. Dobbelt stikk under overskap på kjøkken.	Ett-greps kjøkkenbatteri.	Se eget pkt. vedr. innredninger. Kjøkkenvifte med plasmafilter.
Stue	13 mm 3-stavs eikeparkett.	Betong/gips sparklet og malt.	Betong/gips, sparklet og malt.	Røykdetektor. Uttak for TV/internett.		Vannbåren varme med radiator.
Bad	Flis mørk grå 30x60 cm. Småformat i dusj-sone ved behov	Flis hvit 30x60 cm	Standard løsning leverandør baderomskabin.	Lys i tak. Dobbel stikkontakt ved speil. Speilbelysning. Stikk for vaskemaskin.	Opplegg for vaskemaskin der det ikke er vaskerom.	Vannbåren gulvvarme Rørfordelerskap for hele leiligheten inkl. kurs for radiator og energimåler
Bod	13 mm 3-stavs eikeparkett.	Betong/gips sparklet og malt.	Betong/gips, sparklet og malt.	Takarmatur. Doble stikkontakter.		Ingen varmekilde. Ventilasjonsaggregat
Soverom	13 mm 3-stavs eikeparkett.	Betong/gips sparklet og malt.	Betong/gips, sparklet og malt.	Takpunkt med bryter.		Ingen varmekilde.
Vaskerom (70 m2)	Flis mørk grå 20x20 cm med sokkelflis	Betong/gips sparklet og malt med våtromsmaling.	Betong/gips, sparklet og malt.	Takarmatur.	Opplegg for vaskemaskin	Ingen varmekilde.
Balkong/ markterrasse	Ubehandlet betong, eller tremmegulv.		Ubehandlet betong himling.	Utelampe. Dobbel stikkontakt.		
Trapperom	Betong med rekkverk i stål, tre eller aluminium. Flis og overflatebehandlet betong.	Betong/gips sparklet og malt.	Betong/gips sparklet og malt.	Nødvendig belysning. Stikkontakt for renhold.		Varmekilde, enten radiator eller panelovn.
Parkeringskjeller	Betong, eller belegningsstein.	Støvbundet betong.	Støvbundet betong, ev. garasje- himling der det er forskriftskrav.	Lys og stikkontakter iht. NEK400.	Sluk hvis prosjektering tilsier dette.	
Felles arealer utvendig	Belegningsstein, asfalt og tilsådd plen.		Ubehandlet betong himling/ev. lydhimling der det er krav	Ringeknapp ved inngang, tilknyttet porttelefon. Nødvendige utvendige lysarmaturer på bygget, ved parkering og renovasjon.		

Kjøpsbetingelser

for leiligheter under oppføring i prosjektet Yippi Flatåsen av 29.04.2026

Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 49220189

Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova).

Beskrivelse av prosjektet:
YIPPI Flatåsen B3 består av ett byggetrinn med 154 leiligheter og felles parkeringskjeller.

Adresse og matrikkelnummer:
Hver leilighet er tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse.
Eiendommen har gnr. 189, bnr. 117 i Trondheim kommune.

Leiligheter for salg:
Leil. A103, 1..etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0103 snr. 4
Leil. A203, 2. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0203 snr. 16
Leil. A303, 3. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0303 snr. 28
Leil. A403, 4. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0403 snr. 40
Leil. A410, 4. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0410 snr. 47
Leil. A503, 5. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0503 snr. 52
Leil. A603, 6. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0603 snr. 64
Leil. A706, 7. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0706 snr. 79
Leil. B108, 1. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0108 snr. 87
Leil. B203, 2. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0203 snr. 92
Leil. B210, 2. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0210 snr. 99
Leil. B303, 3. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0303 snr. 104
Leil. B310, 3. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0310 snr. 111
Leil. B403, 4. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0403 snr. 116
Leil. B410, 4. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0410 snr. 123
Leil. B503, 5. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0503 snr. 128
Leil. B603, 6. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0603 snr. 140
Leil. B609, 6. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0609 snr. 146
Leil. B703, 7. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0703 snr. 149
Leil. B709, 7. etg. Nordre Flatåsjordet 130, H-nr. H0709 snr. 155

Byggeår:
2026

Tomt:
6121,4 kvm. felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til søknad om seksjonering eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Detaljregulering av Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering av 03.09.2020. Prosjektet er oppført på felt B3 i reguleringsplanen.
Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Adgang til utleie:
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året 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.

Vei-vann-avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Forurensing i grunn:
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leilighetene datert 23.04.2026 (bygg B) og 20.02.2026 (bygg A).
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.
Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Dersom ferdigattest ikke foreligger:
Det foreligger felles tilbakehold pålydende kr. 500.000,- på meglers klientkonto i påvente av ferdigattest.
Beløpet kan frigis på bakgrunn vedtak fra styret eller ved utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan allikevel utbetales til selger på bakgrunn av forskuddsgaranti, jfr Bustadoppføringslova § 47.

Visning
Se annonse på www.yippi.no, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste

Finansiering
Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.
Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

• Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi	Se prisliste
• Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr. 545,-
• Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr. 545,-
• Stiftelsesgebyr sameie pr. seksjon	kr. 1.350,-
• Stiftelsesgebyr velforening	kr. 1.000,-
• Startkapital sameie	kr 10.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av

skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:
Kjøper blir ved gjenomføring av avtalen medeier i Sameiet Yippi Flatåsen B3, org.nr. 935 978 491.

Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid.

Sameiets forretningsfører er Bonitas.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet 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 tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Vedtekter:
Vedtekter er vedtatt i forbindelse med tinglysing av vedtak om seksjonering fra 27.03.2025.

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Felleskostnader:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Felleskostnader: se prisliste.

Felleskostnader dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement TV/internett, velforeningskontingent, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.

Beløpet er oppgitt av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Bygningsmassen er forsikret i Gjensidige, med polisenr.: 56655066.

Sameiet har inngått kollektiv avtale med Telia som leverandør av Kabel-TV/Internett.

Garasje/parkering/boder:
Parkering, sportsboder og diverse serviceytelser knyttet til arealer i kjeller

1. Parkering

Prosjektet består av 154 boligseksjoner og 122 parkeringsplasser hvorav 5 parkeringsplasser er avsatt til gjesteparkering.

Eierseksjonssameiet ved styret vil inngå en leieavtale hvor seksjonssameiet leier samtlige 122 parkeringsplasser. Denne avtalen vil utbygger besørge er inngått i forbindelse med registering av seksjonssameiet.
Den enkelte seksjonseier kan inngå leieavtale på parkeringsplass med eierseksjonssameiets styre.

Den enkelte seksjonseier står fritt i om han ønsker å leie parkeringsplass eller ikke og om han ønsker å leie mer enn 1 parkeringsplass.

Da det er færre parkeringsplasser enn seksjoner vil utbygger forsøke å tilstrebe at parkeringsplasser fordeles så godt som mulig, men i prinsippet vil salget av boliger foregå slik at de som ønsker å leie parkeringsplass vil få sitt ønske oppfylt så lenge det er plasser tilgjengelig.

Leieretten og plikten til parkeringsplassen vil følge seksjonen (leiligheten) ved senere salg.

Dersom en seksjonseier blir leietaker av en parkeringsplass og ikke lenger har behov for den/ønsker å bruke den, så består leieforpliktelsen inntil seksjonseieren har fått en annen seksjonseier til å overta som leietaker av parkeringsplassen.

Dersom ikke alle parkeringsplasser blir leid ut ved overtagelse av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for sameiet som dekkes over felleskostnadene. Ingen seksjonseiere kan reservere seg mot å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

2. Sportsboder

38 seksjoner har sportsbod i kjeller eller bodavdeling i 1. etg. Disse leilighetseierne er forpliktet til å inngå avtale om leie av sportsbod med seksjonssameiet.

Disse seksjonene vil derfor bli belastet med felleskostnader som er NOK fra kr. 160 til kr. 330 høyere enn de øvrige seksjonseiere. Kjøpere/seksjonseiere av de aktuelle seksjoner kan ikke reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

3. Andre serviceytelser
Dette omfatter 5 gjesteparkeringsplasser, sykkelstativ, 2 stk. el-transportsykler, bilvaskeanlegg for manuell bruk med høytrykkspyler og støvsuger, avsatt plass, skap og utstyr for reparasjon av sykler og tilsvarende for preparering og smøring av ski.

Disse ytelsene stilles til disposisjon for samtlige sameiere, og kostnadene med det dekkes over sameiets felleskostnader.

Ingen kjøper/seksjonseier kan reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

4. Avtale mellom eier av parkeringsarealet og servicearealet og seksjonssameiet og avtale mellom seksjonssameiet og eier av seksjon

Avtalene vedlegges prospektet. Avtalen mellom seksjonssameiet og den enkelte seksjonseier skal signeres samtidig med kjøpekontrakt på seksjonen.

Kostnad pr. p-plass tilkommer pr. mnd. for de som leier. Pr. p-plass, p.t. kr. 2.550,-.

Velforeningen Flatåsen Nordre, org.nr. 930 803 014
Det er pliktig medlemskap i områdets velforening som er etablert i boligfeltet. Medlemskapet er tinglyst som heftelse på eiendommen.
Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, og tas inn via sameiets felleskostnader.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
YIPPI FLATÅSEN B3 AS, org.nr: 929876857.

Overtakelse:
Etter nærmere avtale med selger.

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser, med unntak av følgende panteheftelse som følger med ved salget:
2021/110799-1/200 28.01.2021 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Gjensidig rettighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 117

2022/1374313-1/200 02.12.2022 21:00 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
5001 GNR: 189 BNR: 117
Rett til å ha liggende, bruke og å vedlikeholde parkeringskjeller
Rett til adkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 117

2022/1374353-1/200 02.12.2022 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 121
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 117

2025/259149-1/200 06.03.2025 21:00
ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver:
VELFORENINGEN FLATÅSEN
NORDRE ORG.NR: 930 803 014

Bruksrett til felles uteoppholdsareal

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 117

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Avtalebetingelser:
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger/utbygger har gitt til megler og evt. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgerens eventuelle mangelsansvar og kjøperens undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper
Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 06.08.2026 (bygg A) og 09.10.2026 (bygg B). Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. Eiendommen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel.

Når kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli stilt garanti etter avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12, i tilfeller hvor kjøper ikke er forbrukerkjøper.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Energimerking:
Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Selger/utbygger informerer om at alle leiligheter har fått energimerke A.

Arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av takstmann Fyksen Takst, dato 13.03.2026 og 06.05.2026.

Leil.nr.	BRA-i	BRA-e:
Leil. A103:	70 kvm	0 kvm
Leil. A203:	70 kvm	0 kvm
Leil. A303:	70 kvm	0 kvm
Leil. A403:	70 kvm	0 kvm
Leil. A410:	70 kvm	0 kvm
Leil. A503:	70 kvm	0 kvm
Leil. A603:	70 kvm	0 kvm
Leil. A706:	70 kvm	0 kvm
Leil. B108:	70 kvm	0 kvm
Leil. B203:	70 kvm	0 kvm
Leil. B210:	70 kvm	0 kvm
Leil. B303:	70 kvm	0 kvm
Leil. B310:	70 kvm	0 kvm
Leil. B403:	70 kvm	0 kvm
Leil. B410:	70 kvm	0 kvm
Leil. B503:	70 kvm	0 kvm
Leil. B603:	70 kvm	0 kvm
Leil. B609*:	112 kvm	0 kvm.
Leil. B703:	70 kvm	0 kvm
Leil. B709*:	112 kvm	0 kvm

*Se eget prospekt, kontakt megler.

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.
Endring krever selgers samtykke.

Endringer i gebyr:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Vedlegg til kontrakt:
Budsjett, vedtekter, husordensregler, grunnbok, arealoppmåling, tinglyst seksjonering, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg.

Meglers rett og plikt 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.

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

Meglers vederlag (eks. mva.) som bekostes av selger:
Provisjon: 1,2 % pr. solgte enhet.

Boligkjøperforsikring:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. 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 våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Fastpris:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.
Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.
For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

AVTALE OM LEIE AV PARKERINGSKJELLER OG DIVERSE SERVICEYTELSER

1 AVTALENS PARTER

Y-Park AS, org nr. 815 614 682, ("Utleier")

Eierseksjonssameiet Yippi Flatåsen B3 org nr. [•] ("Leietaker")

2 AVTALEN

I forbindelse med oppføring av Yippi Flatåsen B3 så er det etablert parkeringskjeller og bodavdeling i 1. etage i anlegget. Disse arealene seksjoneres som næringsareal og kjøpes av selskapet Y-Park AS som gjennom denne avtale leier ut arealene til eierseksjonssameiet.

Denne avtalen innebærer at eierseksjonssameiet ved den enkelte seksjonseier inngår en langsiktig leieavtale med Utleier hvor sameiet leier alle arealene.

Eierseksjonssameiet ved beboerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien i henhold til denne avtale mellom Y-Park AS og eierseksjonssameiet.

Eierseksjonssameiet ved styret skal inngå avtale med den enkelte seksjonseier som har rett og plikt til å leie sin andel av areal mv som beskrevet i pkt. 3 i samsvar med "avtale med seksjonseier" som er **vedlegg 1** til denne avtale.

Eierseksjonssameiet ved beboerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien iht. denne avtalen til Utleier.

For den enkelte beboer skal leien være en del av beboerens felleskostnader. Det innebærer at seksjonssameiet kan inndrive leien på ordinær måte gjennom eierseksjonsloven § 31 dersom beboeren misligholder sin betalingsplikt overfor sameiet.

Budsjett som viser budsjetterte totale felleskostnader inkludert leiekostnader i denne avtale, og driftskostnader for kjellerne er **vedlegg 2** til denne avtale.

3 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet har matrikkel gnr. 189 - bnr. 117 – seksjonsnr. [•] (tildeles senere) i sameiet.

3.1 Leie av parkeringsplasser

Eierseksjonssameiet leier 117 parkeringsplasser for videreutleie til seksjonseiere som ønsker å leie parkeringsplass.

3.2 Leie av sportsboder

Eierseksjonssameiet leier 38 sportsboder av Y-Park AS. Disse bodene skal seksjonssameiet videreutleie til de 38 seksjonene som ikke har annen sportsbod. Leiekostnadene skal seksjonssameiet innfordre gjennom felleskostnadene for de aktuelle 38 seksjonene.

3.3 Diverse serviceytelser

Y-Park AS leier ut til seksjonssameiet:

- 5 p-plasser for gjester inkludert levering og montering av elbil-ladere.
- Sykkelstativ for alle avsatte sykkelplasser i kjeller.
- 4 stk. transportsykler til fri disposisjon.
- 1 stk. bilvaskeanlegg (for manuell bruk med høytrykksspyler og støvsuger).
- Avsatt plass og skap for utstyr til service og reparasjon av sykler.
- Avsatt plass / bod for preparering og smøring av ski.

Tegning over arealene som i sin helhet inngår i leieforholdet er **vedlegg 3** til avtalen.

Utleier har adgang til å endre utforming og layout i prosjekteringsfasen.

4 LEIE OG LEIEBETALING

Leietaker skal betale NOK 2 000, eks mva. pr. -måned pr. p-plass i leie.

Dette gjelder for 117 P-plasser benevnt i pkt. 3.1 over.

For ytelsene beskrevet i pkt. 3.2 og 3.3 i denne avtale skal leietaker betale samlet kr 66 667,- eks mva. pr. måned.

Begge overnevnte leiebeløp skal tillegges den til enhver tid gjeldende mva.-sats.

Total leiesum for hele leieobjektet, jf. pkt. 3, utgjør kr 300 667,- pr. måned med tillegg for mva.

Leien betales forskuddsvis, mot faktura den 01. i hver måned.

Leien reguleres 1 gang pr år med endringen i konsumprisindeksen (KPI) Første regulering skal skje med virkning fra 01.01.2027 basert på endringen i KPI fra 01.01.2026 til 01.01.2027. Deretter skjer regulering årlig basert på endringen i KPI fra desember til desember det påfølgende år med den virkning at ny regulert leie betales med virkning fra januar måned.

Reguleringen skjer uten forhåndsvarsel fra Utleier utover at ny leie vil fremgå av faktura.

5 LEIETID – OPSJON PÅ VIDERE LEIE

Leiekontrakten løper i 50 år fra inngåelse, og er uoppsigelig for begge parter i hele avtaleperioden.

Leietaker har rett til å forlenge leieavtalen for ytterligere 20 år. Ved eventuell forlengelse gjelder alle bestemmelser i denne avtale, med mindre partene skriftlig bestemmer noe annet. Leien skal ved oppstart av en eventuell forlengelsesperiode utgjøre den KPI-regulerte leien som ble betalt i måneden før forlengelsen.

Retten til å forlenge avtalen utøves av sameiets styre, og skal være basert på årsmøtevedtak i sameiet. Varsel gis til Utleier senest 6 måneder før utløp av gjeldende leieperiode.

Forlengelsesretten bortfaller dersom Leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Utleier.

6 BRUK AV LEIEOBJEKTET – VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ANSVAR

Leieobjektet skal primært brukes av sameiets seksjonseiere. Leietaker har ansvar for at leieobjektet benyttes på en aktsom måte slik at leieobjektet ikke påføres unødig slitasje eller skade.

Leietaker plikter å utføre normalt vedlikehold, herunder rengjøring og ivaretakelse av felles installasjoner i arealet.

Skade som påføres seksjonen av Leietaker eller seksjonseiere som leier av personer disse har gitt tilgang til arealene plikter Leietaker å utbedre.

7 ELBILLADING

Inkludert i leiepris er kostnad til levering og montering av elbilladere fra leverandør av slik tjeneste (hvor den enkelte beboer tegner privat abonnement for bruken av laderen og bærer selv kostnadene for sitt eget abonnement, herunder strømkostnadene).

8 TEKNOLOGISKE LØSNINGER

Utleier har løpende rett til å montere og etablere tekniske løsninger som bedrer driften av parkeringskjelleren.

Dersom nytt utstyr skal monteres, kan ikke Utleier endre leien med mindre det avtales med Leietaker på forhånd.

9 EIERSKIFTE OG EVENTUELL FREMLEIE AV LEIEOBJEKTET FRA LEILIGHETSEIER

Alle leiligheter er bundet av sin avtale med eierseksjonssameiet i hele avtalens løpetid.

Interne bytter av boder eller parkeringsplasser kan finne sted dersom byttet forelegges styret som godkjenner det. Styret skal til enhver tid føre oversikt over hvilke seksjonseiere som disponerer hver enkelt bod og parkeringsplass.

Ved eierskifter av leiligheter plikter styret å påse at ny kjøper av leilighet er informert om de rettigheter og plikter avtalen medfører.

Sameiet ved styret kan bistå leietakere som ønsker å skaffe fremleietakere til parkeringsplasser eller boder. I slike tilfeller skal den seksjonseier som er primærleietaker være forpliktet til å betale leien til seksjonssameiet som en del av felleskostnadene.

Hvis fremleietaker ikke betaler er allikevel eier av leilighet forpliktet til å betale til seksjonssameiet, og sameiet er forpliktet til å betale full leie til Utleier.

10 OVERLEVERING AV OG TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Leieobjektet skal ved tilbakelevering være rengjort og i den stand det var ved leieforholdets start, med fradrag for normalt slit og elde. Leietaker kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller annet utstyr/arbeid som Leietaker har utført/montert i leieperioden, og kan heller ikke fjerne dette uten etter samtykke fra Utleier.

11 MISLIGHOLD

Dersom leieforholdet misligholdes fra Leietakers side, kan Utleier bringe leieforholdet til opphør.

Leietaker vedtar utkastelse uten søksmål og dom i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

Det innebærer at Utleier kan begjære utkastelse, bla på grunn av manglende leiebetaling, og Leietaker vil være forpliktet til å betale leie i gjenværende leietid.

12 KOSTNADSFORDELING

Utleier betaler seksjonen sin andel av sameiets bygningsforsikring. Utleier betaler ingen andre kostnader til sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder andel felleskostnader som utlignes på seksjonssameierne.

Leietaker har gjennom denne leieavtalen bla ansvar for og skal betale for følgende i leieobjektet:

- Betaling av strømkostander
- Nødvendig service av tekniske installasjoner som bla el-anlegg, ventilasjon, port og brannalarm og bilvaskeanlegg
- Nødvendig service på transportsykler
- Nødvendig vedlikehold av hele leieobjektet
- Vaktmestertjenester og renhold
- Eventuelt driftsmateriell til **leieobjektet**

13 TVISTER

Eventuelle tvister som oppstår i tilknytning til denne avtale behandles ved de alminnelige domstoler og ved eiendommens verneting.

14 VEDLEGG

- Avtale med den enkelte beboer, vedlegg 1
- Kostnadsbudsjett, vedlegg 2
- Tegning over leieobjektet, vedlegg 3
- Årsmøtevedtak i sameiet, vedlegg 4

Trondheim, den [•]

Eierseksjonssameiet Yippi Flatåsen B3	Y-Park AS:
----------	----------
[•]	[•]

AVTALE MELLOM EIERSEKSJONSSAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3 OG DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJON NR [•] VEDRØRENDE LEIE AV PARKERINGSPLASS OG EVENTUELT SPORTSBOD, SAMT DIVERSE SERVICEYTELSER.

1 LEIEOBJEKTET

Eierseksjonssameiet Yippi Flatåsen B3 består av 154 leiligheter, og er eier av eiendommen gnr. 189, bnr. 117 i Trondheim kommune.

Kjeller og bodavdeling 1. etage i seksjonssameiet består av parkeringsplasser og sportsboder. Arealene er eid av selskapet Y-Park AS, org nr. 815 614 682. Tjenester som bilvaskeanlegg og annet er også omfattet av avtalen.

Denne avtale omhandler leie av p-plass i kjeller, betaling for diverse serviceytelser inkludert andel av parkeringsplasser som ikke blir utleid og eventuelt leie av sportsbod.

2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS

Eierseksjonssameiet leier arealene av Y-Park AS gjennom en avtale på 50 års varighet. Avtalen mellom seksjonssameiet og Y-Park AS er **vedlegg 1** til denne avtale.

Gjennom sin leieavtale er eierseksjonssameiet forpliktet til å betale leie for arealene til Y-Park AS i hele leieperioden.

Denne avtalen skal sikre at den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] har tilsvarende rett til å disponere tildelte arealer, og plikt til å betale leie for arealene til seksjonssameiet, slik at sameiet kan oppfylle sine betalingsforpliktelser i avtalen med Y-Park AS.

3 AVTALENS TILKNYTNING TIL SEKSJON NR [•]

Retten til å leie arealene, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] for de arealene som seksjon nr. [•] leier i henhold til denne avtale.

Ved salg av leiligheten har eier/selger/styret i seksjonssameiet plikt til å opplyse kjøper om denne avtalens innhold.

Sameiet har plikt til å tinglyse avtalen på seksjon nr. [•]. Denne plikten gjelder overfor Y-Park AS.

Plikten til å betale leien oppfylles ved at leiebetalingen er en del av felleskostnadene knyttet til seksjon nr. [•]. Dette medfører at manglende betaling av leien vil gi seksjonssameiet grunnlag for å begjære tvangssalg av leiligheten i medhold av eierseksjonsloven § 31.

Avtalen mellom seksjonssameiet og eier av leilighet har en varighet på 50 år, og ingen av partene kan si opp avtalen i leieperioden.

4 AVTALEN OM LEIE OG PRIS

Ved denne avtale leier seksjon x p-plass av eierseksjonssameiet for kr 2500,- pr. måned.

Ved denne avtale leier seksjon x sportsbod av eierseksjonssameiet for kr 160/330,- pr. måned.

Levering av serviceytelser (beskrevet i vedlegg 1) er avtalt til NOK xxx pr måned.

Leietaker aksepterer at det er Y-park AS som tildeler plassering av p-plasser og boder.

Eier av seksjon nr. [•] er innforstått med at seksjonssameiet i sin avtale med Y-Park AS har akseptert at leien KPI-reguleres årlig, slik at det vil finne sted tilsvarende regulering av leien i denne avtalen mellom seksjonssameiet og fremleietager til parkeringsplassen.

5 FREMUTLEIE

Leietaker har rett til å fremutleie parkeringsplassen til andre eiere av leiligheter, eller til naboer ol.

Seksjonssameiets styre vil bistå med slik fremutleie om leietaker ønsker det.

Avtale om fremutleie fratar ikke leietaker pliktene etter avtalen, herunder plikten til å betale leie for arealene som en andel av felleskostnadene. Det innebærer at seksjonseier selv har den fulle risiko for at den man eventuelt leier ut arealene til, faktisk betaler leien.

6 VEDLEGG

- Avtale mellom seksjonssameiet og Y-park AS, vedlegg 1

Trondheim, den [•]

Eierseksjonssameiet Yippi Flatåsen B3

[•]

Eier av seksjon [•]:

[•]

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 30.06.2025

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Flatåsen B3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 27.03.2025.

Sameiet består av totalt 154 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. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 189/ bnr 117 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.
Sameiet er knyttet til områdevelforeningen som skal ivareta felles veger og grønt.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON
Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin boligseksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Se også pkt 4.

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.

Felles friområde med lekeplass etableres samtidig med sameiet og alle som er medlemmer i områdevelforeningen gis rett til bruk av alle slike felles friområder. Velforeningen kan i samarbeid med de ulike boligselskapene inngå avtaler om skjøtsel der Velforeningen står for kostnadene.

2.2 KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året 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

Kjelleren seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS inngår langsiktig leieavtale med sameiet for alle arealene. Arealene inneholder 117 p-plasser, 5 p-plasser for gjester, sportsboder, bilvask, sykkelplasser, transportsykler samt bod for smøring / preparering av ski og reparasjon av sykler.
Den enkelte beboer kan inngå langsiktig leieavtale med sameiet for leie av p-plass til en pris pr. måned i henhold til gjeldende leieavtale.

Dersom ikke alle parkeringsplasser blir leid ut ved overtagelse av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for sameiet som dekkes over felleskostnadene. Ingen seksjonseiere kan reservere seg mot å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

38 boliger som ikke har bod i leiligheten har en plikt og rett til å leie bod av sameiet og leiesummen er inntatt i felleskostnadene for disse.

For alle øvrige arealer og tjenester nevnt over er kostnadene til sameiet utlignet etter eierbrøkfor den enkelte og inntatt i felleskostnadene.
Alle priser over justeres årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Alle p-plassene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen kontrakt. Sameiet leier så ut p-plasser 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. 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 uoppsigelig leieplikt i 50 år iht. leiekontrakt. Leieretten kan overdras til andre i sameiet, noe som krever at styret orienteres. Styret tildeler ledige rettigheter innad i sameiet eller til andre i området ved ledig parkeringskapasitet. 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.
Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt for oppkopling av ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

I kjellerne er 7 av plassene tilrettelagt som 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 den som trenger slik plass har leierett til en plass å bytte med.

Det er i tillegg en HC-parkeringsplass ute.

2.4 AVKJØRSEL
Sameiets avkjørsel og interne veier skal vedlikeholdes av Sameiet Yippi Flatåsen B3.

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 Velforeningen Flatåsen Nordre for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen.

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. De som disponerer bod i kjeller betaler tilhørende serviceavgift. Fjernvarme følger tinglyst brøk fram til det eventuelt innføres individuell måling. Avregningskostnader for fjernvarme fordeles likt pr seksjon.
Kostnader for leie av p-plass tilfaller de med leierett. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading, ladeboks 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 brannsluknings apparat
- 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.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærekonstruksjonen.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre så plikter vedkommende straks å varsle styret skriftlig om dette.

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 maling/beising av fasader og 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
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 signeres av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styret kan bestemme at årsmøtet skal foregå digitalt, men dersom 10% av seksjonseierne motsetter seg dette og umiddelbart etter innkalling gir styret beskjed om dette, så plikter styret å holde fysisk møte. Dette kan avstedkomme ny innkalling og ny møtedag.

Hver seksjon har én stemme. Unntak i saker som også angår næring hvor alle i stedet stemmer etter sin brøk. 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 bruks-enheter, 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. Slike tiltak og utlegg

inntil 5% avgjøres med vanlig flertall. 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.

Ved signering av alle typer dokumenter er underskrift med penn og digital signatur, sidestilt. 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.
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 misliglholder 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-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.02.2026

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 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSER

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

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

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

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

SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3

Trondheim, 30.01.2026

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I YIPPI FLATÅSEN B3
Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte for stiftelse av Sameiet Yippi Flatåsen B3.

Tid: 11.02.2026 – kl.18.00
Sted: Quality Hotel Panorama – Tiller

Møtet starter med innlegg fra følgende aktører:
- Boligselger Yippi Flatåsen B3 AS ved administrerende direktør Odd Einar Eriksen
- Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS ved Jørgen Viken

Etter presentasjonen følger den formelle delen av årsmøtet.
Saksliste etter følgende dagsorden:

Sak 1: Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av fremmøtte
- valg av referent
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2: Parkeringskjeller – Formalisering av leieavtale mellom sameiet og Y-park
I henhold til kjøpekontraktene er det gitt aksept for at det inngås en leieavtale mellom Sameiet Yippi Flatåsen B3 og Y-park AS. Denne leieavtalen må formaliseres og signeres. Det bes om at årsmøtet gir styret fullmakt til å signere avtalen.
Avtalen vil signeres etter sak 8, valg av nytt styre.

Sak 3: Forretningsfører
Sameiet skal iht. eierseksjonslovens §61 har forretningsfører. Utbygger kan velge forretningsfører for inntil 12 måneder som opplyst i prospektet. Bonitas Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 4: Vedtekter
Gjeldende vedtekter for sameiet ble vedtatt i forbindelse med opprettelse av sameiet. Følger som vedlegg til saksliste.

Sak 5: Husordensregler
Årsmøtet kan fastsette husordensregler for eiendommen, jfr. lov om eierseksjoner §28. Forslag til husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Sak 6: Revisor
Sameiet er pliktig til å ha revisor jfr. Lov om eierseksjoner §65.
BDO er valgt som Sameiets revisor.

Sak 7: Budsjett
Gjennomgang av vedtatt budsjett for første driftsår. Eventuelle senere endringer av budsjettet vedtas av styret i sameiet.

Sak 8: Valg
Pr i dag består styret av utbyggers representanter. I dag skal det velges inn et nytt styre bestående av seksjonseiere.
Styret skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Vara kan velges i tillegg.

A: Styreleder for 2 år
B: Styremedlem for 2 år – Et eller to medlemmer velges
C: Styremedlem for 1 år – Et eller to medlemmer velges
D: Eventuelt kan det også velges to varamedlemmer for 1 år.

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.

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Cathrine Eriksen
Gruppeleder Forvaltning

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3
fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 30.06.2025

1. NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er Sameiet Yippi Flatåsen B3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 27.03.2025.

Sameiet består av totalt 154 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. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 189/ bnr 117 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.
Sameiet er knyttet til områdevelforeningen som skal ivareta felles veger og grønt.

2. DISPOSISJONSRETT
2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON
Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin boligseksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Se også pkt 4.

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.

Felles friområde med lekeplass etableres samtidig med sameiet og alle som er medlemmer i områdevelforeningen gis rett til bruk av alle slike felles friområder. Velforeningen kan i samarbeid med de ulike boligselskapene inngå avtaler om skjøtsel der Velforeningen står for kostnadene.

2.2 KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året 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

Kjelleren seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS inngår langsiktig leieavtale med sameiet for alle arealene. Arealene inneholder 117 p-plasser, 5 p-plasser for gjester, sportsboder, bilvask, sykkelplasser, transportsykler samt bod for smøring / preparering av ski og reparasjon av sykler.
Den enkelte beboer kan inngå langsiktig leieavtale med sameiet for leie av p-plass til en pris pr. måned i henhold til gjeldende leieavtale.

Dersom ikke alle parkeringsplasser blir leid ut ved overtagelse av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for sameiet som dekkes over felleskostnadene. Ingen seksjonseiere kan reservere seg mot å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

38 boliger som ikke har bod i leiligheten har en plikt og rett til å leie bod av sameiet og leiesummen er inntatt i felleskostnadene for disse.

For alle øvrige arealer og tjenester nevnt over er kostnadene til sameiet utlignet etter eierbrøkfor den enkelte og inntatt i felleskostnadene.
Alle priser over justeres årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Alle p-plassene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen kontrakt. Sameiet leier så ut p-plasser 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. 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 uoppsigelig leieplikt i 50 år iht. leiekontrakt. Leieretten kan overdras til andre i sameiet, noe som krever at styret orienteres. Styret tildeler ledige rettigheter innad i sameiet eller til andre i området ved ledig parkeringskapasitet. 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.
Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt for oppkopling av ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

I kjellerne er 7 av plassene tilrettelagt som 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 den som trenger slik plass har leierett til en plass å bytte med.

Det er i tillegg en HC-parkeringsplass ute.

2.4 AVKJØRSEL
Sameiets avkjørsel og interne veier skal vedlikeholdes av Sameiet Yippi Flatåsen B3.

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 Velforeningen Flatåsen Nordre for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen.

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. De som disponerer bod i kjeller betaler tilhørende serviceavgift. Fjernvarme følger tinglyst brøk fram til det eventuelt innføres individuell måling. Avregningskostnader for fjernvarme fordeles likt pr seksjon.
Kostnader for leie av p-plass tilfaller de med leierett. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading, ladeboks 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.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærekonstruksjonen.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre så plikter vedkommende straks å varsle styret skriftlig om dette.

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 maling/beising av fasader og 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
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 signeres av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styret kan bestemme at årsmøtet skal foregå digitalt, men dersom 10% av seksjonseierne motsetter seg dette og umiddelbart etter innkalling gir styret beskjed om dette, så plikter styret å holde fysisk møte. Dette kan avstedkomme ny innkalling og ny møtedag.

Hver seksjon har én stemme. Unntak i saker som også angår næring hvor alle i stedet stemmer etter sin brøk. 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 bruks-enheter, 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. Slike tiltak og utlegg inntil 5% avgjøres med vanlig flertall. 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.

Ved signering av alle typer dokumenter er underskrift med penn og digital signatur, sidestilt. 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.
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-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.02.2026

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 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSER

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

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

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

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

Sameiet Yippi Flatåsen B3

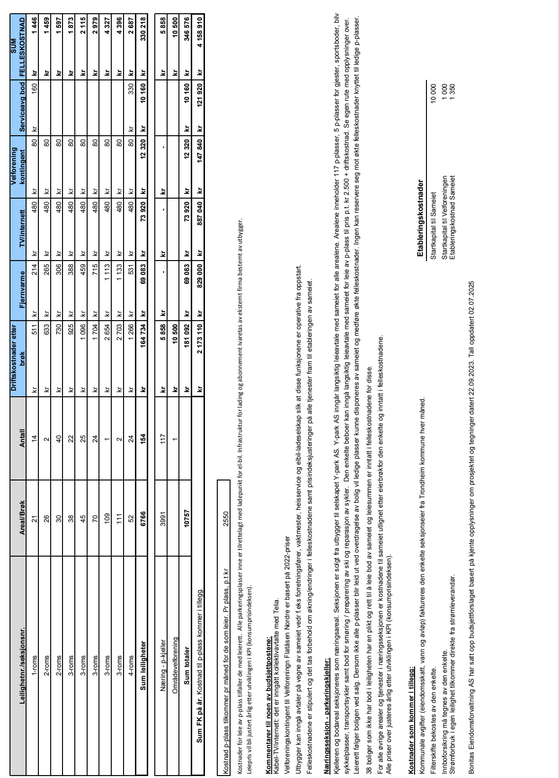
bonitas

Forslag til driftsbudsjett for første driftsår

Budsjett vedtas ved oppstart av sameiet.
Gjeldende fra overtakelse:

Versjonsdato, juli 2025 Alle beløp er inkl. mva.

DRIFTSINNTEKTER	Totalt kr
Utfakturert difrskostnader etter brøk	1 976 810
Utfakturert fjernvarme	829 000
Utfakturert kabel TV/internett	887 040
Utfakturert velforeningskontingent	147 840
Utfakturert inntekter p-kjeller	3 580 000
Utfakturert serviceavgift boder	121 920
Utfakturert Velforening for områdelekeplass	126 000
Utfakturert til næringsseksjon	70 300
Sum driftsinntekter	**7 738 910**
Driftskostnader fordelt etter brøk	
Styrehonorar	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230
Forretningsførerhonorar	185 000
Revisjonshonorar	18 500
Forsikring inkl. forsikringsmegling (ekskl. innboforsikring)	226 500
Vaktmester	57 500
Grøntskjøtsel	77 000
Snøbrøyting	103 000
Takskjekk	12 000
Service/drift teknisk anlegg/brannluker	12 000
Heis (serviceavt, vedl.hold/periodisk kontroll/heisalarm)	75 000
Strømkostnader (fellesaral/utelys, kjeller/vifter)	120 000
Vedlikehold og serviceavtaler	60 000
Vedlikeholdsavsetning	40 000
Renhold fellesarealer inkl matteskift	175 000
Driftsmateriell	15 000
Adm.kostnader/kontor/fellesmøter/Porto	10 000
Andel serviceavgift kjeller (gjesteparkering, vaskeplass, transp-sykler,smørebod, infrastruktur	878 080
Andre kostnader	4 000
Sum driftskostnader etter brøk	**2 102 810**
Fjernvarme	
Fjernvarme	**829 000**
Drift p-kjeller	
Leie av p-plasser	3 510 000
Renhold p-kjeller	38 000
Service oljeutskiller	17 000
Service elanlegg, port mm	15 000
Forsikring p-kjeller	70 300
Sum driftskostnader p-kjeller	**3 650 300**
Kostnader lik fordeling	
Kabel TV/Internett	887 040
Velforeningskontingent	147 840
Andel serviceavgift bodareal	121 920
Sum kostnader	**7 738 910**
DRIFTSRESULTAT	**-**



Leilighetsnr./seksjonsnr.	Areal/Brøk	Antall	Driftskostnader etter brøk		Fjernvarme		TV/internett		Velforening kontingent		Serviceavg bod		Sum FELLESKOSTNAD
1-roms	21	14	511	kr	214	kr	480	kr	80	kr	160	kr	1 446
2-roms	26	2	633	kr	265	kr	480	kr	80	kr		kr	1 459
2-roms	30	40	750	kr	306	kr	480	kr	80	kr		kr	1 697
3-roms	38	22	925	kr	388	kr	480	kr	80	kr		kr	1 873
3-roms	45	25	1 096	kr	459	kr	480	kr	80	kr		kr	2 115
3-roms	70	24	1 706	kr	714	kr	480	kr	80	kr		kr	3 079
3-roms	109	1	2 654	kr	1 113	kr	480	kr	80	kr		kr	4 327
3-roms	111	2	2 703	kr	1 133	kr	480	kr	80	kr	330	kr	4 396
4-roms	62	24	1 266	kr	531	kr	480	kr	80	kr	330	kr	2 687
Sum leiligheter	**6746**	**154**	**164 734**	**kr**	**69 083**	**kr**	**73 920**	**kr**	**12 320**	**kr**	**10 560**	**kr**	**359 216**
Næring - p-kjeller	3901	117	5 858	kr	-	kr	-		-	kr	-	kr	5 858
Omsetningsleie		1	10 500	kr								kr	10 500
Sum totalter	**10757**		**181 092**	**kr**	**69 083**	**kr**	**73 920**	**kr**	**12 320**	**kr**	**10 560**	**kr**	**375 574**
Sum FK pr.år. Kostnad til p-plass kommer i tillegg			**2 173 110**	**kr**	**829 000**	**kr**	**887 040**	**kr**	**147 840**	**kr**	**121 920**	**kr**	**4 158 910**

Kostnad p-plass tilkommer pr måned for de som leier. Pr plass, pr t.kr/ 2505

Kostnader for leie av p-plass tilfaller de medlemmer. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og abonnement kvarstås av eksternt firma bestemt av utbygger.
Lengere inn på plassen ihfg enten utvidelsen (IVN rådsmøtprotokollen).

Kommentarer til noen av budsjettposter:
Kabel TV/Internett: Avtale med Telenor for 2026 med Telia
Velforeningskontingent til Velforeningen Flatåsen Nordre er basert på 2022-priser
Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet vedr f.eks foreningsgårder, vaktmester, heiservice og ellbil-ladeskiltap slik at disse kontraktene er operative fra oppstart.
Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om økninger/reduksjoner samt prisindeksjusteringer på alle tjenester fram til etablering av sameiet.

Næringsseksjon - parkeringsplasser:
Kjøperen og boderal seksjonens som næringareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y.park AS. Y.park AS inngår langsiktig leieavtale med sameiet for alle ansatteres. Anslaget innehholder 117 p-plasser, 5 p-plasser for gjester, sportsboder, bhv
og lignende. Fordelingsnøkkel for kostnader knyttet til p-kjeller er basert på antall p-plasser. Kostnader knyttet til bygningsmessig vedlikehold av p-kjeller fordeles etter brøk.
Leieavtalen er inngått med en leietid på 10 år med opsjon på ytterligere 10 år. Leieavtalen kan ikke sies opp av sameiet i leietiden. Leieavtalen kan ikke overdras til andre uten samtykke fra sameiet.
Leietid følger boligen ved salg. Dersom ikke alle p-plasser blir leid ut ved overtagelse av bolig vil ledige plasser kunne disponeres av sameiet og medføre økte felleskostnader. Ingen kan reservere seg mot økte fellesskostnader knyttet til ledige p-plasser.

Kostnader som kommer i tillegg:
38 boliger som ikke har bod i leiligheten har en plikt og rett til å leie bod av sameiet og fellesrommet er inntatt i fellesskostnadene for disse.
For alle øvrige anslag er tjenester i næringsseksjonen er kostnadene til sameiet utlignet etter eierbrøkter den enkelte og inntatt i fellesskostnadene.
Alle priser over plasseres ihfg etter utviklingen i IVN (Ivsbumprotokollen).

Kostnader som kommer i tillegg:
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp) fakturees den enkelte seksjonseier fra Trondheim kommune fner måned.

Fibersatte beløpes av den enkelte.
Innboforsikring skal tegnes av den enkelte.
Strømforbruk i egen leilighet bkommer direkte fra strømleverandør.

Etableringskostnader

Startkapital til Sameiet	10 000
Startkapital til Velforeningen	10 000
Etableringskostnad Sameiet	1 350

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet og tegninger datert 22.09.2023. Tall oppdatert 02.07.2025

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

.....
Sted dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL ETTER EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3

11

Tid: 10.02.2026 – KL. 18:00
Sted: Quality Hotel Panorama, Tiller

Til stede fra dagens styre som består av selgers representanter: Rino Eriksen og Erik Hagen.

Før det formelle årsmøtet ble det holdt innlegg av selger Yippi Flatåsen B3 AS og Eiendomsmegler 1 Midt-Norge.

Selger Yippi Flatåsen B3 AS v/Odd Einar Eriksen orienterte om roller, herunder hvem som er selger, eier av næringsseksjonen, entreprenør, forretningsfører, internettleverandør, datoer for overtakelse av de ulike byggene, garantiens varighet samt parkeringskjeller, herunder avtaler som må inngås mellom sameiet og eier av næringsseksjon og mellom sameiet og den enkelte eier av boligseksjon.

En mer detaljert oppsummering av innlegget vil bli sendt ut fra selger til alle boligeierne.

Megler Eiendomsmegler1 Midt-Norge AS v/Jørgen Viken orienterte om oppgjøret og at megler kontakter bankforbindelsen til den enkelte og vil be om at oppgjøret overføres 3 dager før overtakelse.

Etter informasjonsdelen ble det en kaffepause før oppstart av det formelle møtet.

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: May-Britt M. Knutsen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 47
Antall fullmakter: 32
Totalt antall stemmer: 79

Til sekretær ble valgt: Cathrine Eriksen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Martin Harbak.

Det var ingen bemerkninger til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Parkeringkjeller – avtaleinngåelse krever 2/3 flertall
I henhold til kjøpekontraktene er det gitt aksept for at det inngås en leieavtale mellom Sameiet Yippi Flatåsen B3 og Y-park AS. Denne leieavtalen må formaliseres og signeres. Det bes om at årsmøtet gir styret fullmakt til å signere avtalen.

Document ID 09222115557570238439 Signert MK, MH

Yippi Flatåsen B3 AS (selger) orienterte om avtalen i forkant av møtet. Avtalen er inkludert i prospektet, og den enkeltes kjøpekontrakt. Avtalen oversendes til det nye styret for gjennomsyn og signering.

Vedtak: Det nye styret fikk årsmøtets fullmakt til å signere avtalen med 100% av stemmene.

3) Forretningsfører - Orientering
Sameiet skal iht. eierseksjonslovens §61 har forretningsfører. Utbygger kan velge forretningsfører for inntil 12 måneder som opplyst i prospektet. Bonitas Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ Cathrine Eriksen orienterte om forretningsfører sin rolle og arbeidsoppgaver.

4) Vedtekter - Orientering
Gjeldende vedtekter for sameiet ble vedtatt i forbindelse med opprettelse av sameiet. Det vil si ved seksjoneringen. Vedtektene fulgte som vedlegg til saksliste.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ May-Britt M. Knutsen gikk igjennom vedtektene slik de lå ved innkallingen. Senere endringer av vedtektene gjøres med 2/3 flertall på årsmøtet.

5) Husordensregler
Årsmøtet fastsetter husordensregler for eiendommen, jfr. lov om eierseksjoner §28. Forslag til husordensregler fulgte som vedlegg til innkallingen.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ Cathrine Eriksen gikk igjennom husordensreglene slik de lå ved innkallingen.

Vedtak: Husordensreglene ble enstemmig vedtatt.

6) Revisor - Orientering
Sameiet er pliktig til å ha revisor jfr. Lov om eierseksjoner §65.
BDO er valgt som Sameiets revisor.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ Cathrine Eriksen orienterte om valg av revisor.

7) Budsjett - orientering
Gjennomgang av vedtatt budsjett for første driftsår. Eventuelle senere endringer av budsjettet vedtas av styret i sameiet.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS v/ May-Britt M. Knutsen gikk igjennom budsjett for første driftsår. Det ble orientert om drifts-, service og vedlikeholdsavtaler som allerede er inngått, samt avtaler som styret skal vurdere for sameiets drift.

Document ID 09222115557570238439 Signert MK, MH

8) Valg
Pr i dag består styret av utbyggers representanter. I dag skal det velges inn et nytt styre bestående av seksjonseiere.
Styret skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Vara kan velges i tillegg.

A: Styreleder for 2 år
B: Styremedlem for 2 år – Et eller to medlemmer velges
C: Styremedlem for 1 år – Et eller to medlemmer velges
D: Eventuelt kan det også velges to varamedlemmer for 1 år.

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Martin Harbak
Styremedlem for 2 år	Olga Mosand
Styremedlem for 2 år	Sigrid Lisbeth Gjærum
Styremedlem for 1 år	Rolf Arne Gandrud
Styremedlem for 1 år	Henrik Skagen Danielsen

Møtet ble hevet kl. 20:00

Protokollen signeres digitalt

Document ID 09222115557570238439 Signert MK, MH

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160033
Arkivsak:20/47

Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.04.2020
Dato for godkjenning av bystyret : 03.09.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og plankart under grunn, begge merket Voll arkitekter AS og datert 14.02.2017, sist revidert 24.04.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehus- og blokkbebyggelse med adkomst og tilhørende anlegg, hensynssone bevaring kulturmiljø rundt Nordre Flatås gård og hensynssone bevaring naturmiljø for vegetasjonsskjerm mot viltkorridor.

Området reguleres til (benevnelser i parentes viser til felt på plankartet):
Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Øvrige anlegg – Renovasjon (ØA1-2)
- Uteopphold (f_U1-4)
- Felles Lek (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1-5)
- Fortau (o_F, f_F1-4)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
- Parkering (f_P, f_P1-6)

Grønnstruktur

- Naturområde (N)
- Turveg (o_TV1-3)
- Friområde (o_Fri)

LNFR-områder

- Friluftsformål (o_Friluft)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg trafo (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål.

Areal merket f_KV1- f_KV5 og f_F1- f_F4 skal være felles for alle boliger innen planområdet. f_KV1 er også felles for eiendommene gnr/bnr. 189/42, 189/13 og 189/75, med adkomst over f_AVG.

Innenfor felt f_U3 tillates kjøring med traktor for adkomst til skogsdrift, og kjøring med flyttebil og oppstillingsplass for brannbil for felt B3 og B5.

F_U1-4 og f_L skal være felles for alle boliger innen planområdet, unntatt felt B7.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle byggefelt. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng med terrengsnitt, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal videre vise adkomster, gangveger, turveger, sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak, adkomst, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og hvordan universell utforming er ivaretatt.

3.3 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstille kravene satt i T-1442/2016 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Det tillates boliger i gul støysone (55-65 dB) dersom boenheten har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Alle boenheter skal ha et støynivå på fasade lavere enn Lden 55 dB utenfor minst ett soverom.

For eksisterende bebyggelse utenfor planområdet gjelder følgende:

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstiller NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.	All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstiller NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det skal etableres støyskjerming inntil Nedre Flatåsveg for å tilfredsstille kravet til støyforhold.	Det skal etableres støyskjerming i f_AVG for å tilfredsstille kravet til støyforhold.

3.4 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter fra hovedinngang til nedkast for avfall.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for papp/papir og glass/metall.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

I felt B1-1 og B1-2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.
I felt B1-3 og B2-B6 skal det etableres blokkbebyggelse.
I felt B7 skal det etableres småhusbebyggelse.

4.2 Grad av utnytting

Maks BRA for hvert enkelt delfelt er angitt på plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Tenkte plan regnes heller ikke inn ved beregning av grad av utnytting.

Det skal etableres minimum 370 boenheter innenfor planområdet.

4.3 Høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde innenfor felt B1-3 og B2-B6. Arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten. Nødvendige tekniske installasjoner, unntatt heisanlegg, skal ha avstand på minimum 2 meter fra gesims.

For felt B1-2 skal maksimal gesimshøyde skal være 8,0 m fra ferdig planert terreng, og maksimal mønehøyde skal være 10,0 m fra ferdig planert terreng.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen, men ikke på det øverste planet på bygningskroppen. Det tillates rekkverk for takterrassene med høyde inntil 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverk skal være transparent.

4.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 1,5 m over byggegrensene. Dette gjelder ikke for byggegrenser ut mot f_f1-4 og f_KV1-4 eller felt N.

Innenfor B1-1 og B1-2 skal det samlet oppføres minst 6 bygg med minimum 4,5 m innbyrdes avstand.

Innenfor hvert av feltene B2 og B3 skal det føres opp minst 2 bygg med innbyrdes avstand minst 8 m.

Trapper i terreng og støttemurer med rekkverk, ramper til parkeringskjeller, sykkelskur, uteboder og andre mindre konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrensene, innenfor formål regulert til bolig.

4.5 Boligsammensetning

Innen hvert felt skal minimum 10 % og maksimum 40 % av boligene være 1-roms og 2-roms leiligheter, men antall 1-roms skal ikke overstige 10 % av feltets boliger. Minimum 20 % av boligene innen hvert felt skal være 3-roms. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges oversikt over boligsammensetningen.

Minimum 30 % av boligene i felt B1-1 og B1-2 og B7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.6 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50m2 pr 100m2 BRA boligformål eller pr boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnes. Areal på f_U1 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B2. Areal på f_U2 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B3. Areal på f_U3 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B5. Areal på f_U4 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B6.

f_L opparbeides som kvartalslekeplass.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal etableres slik at det er maks 50 m fra boligbyggets inngangsdør og skal ha gode solforhold på dagtid.

Det skal være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringsanlegg under terreng. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringsanlegg vil bli ivaretatt.

4.7 Parkering

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70m2 BRA bolig eller pr boenhet.

Minimum 90 % av parkeringsplassene innen hvert delfelt for B1-B6 skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal anlegges for lading av el-bil.

Minimum 50 % av sykkelplassene for B2-6 skal etableres i parkeringsanleggene eller under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringen i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

4.8 Gårdstunet B7

Eksisterende låve og driftsbygg tillates revet. Ved riving skal det vises hvordan ny bebyggelse kan ivareta gårdstunets karakter. Eksisterende størhus og smie ved B3 tillates flyttet til felt B7.

Opprinnelig utseende eller andre iboende karakteristiske eksteriørutrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Ny bebyggelse skal gis en form og materialbruk som er tilpasset tunet, med saltak.

Parkering tillates i garasje og på bakken.

4.9 Øvrige anlegg ØA1-2
Område ØA1 skal benyttes til sentral for avfallssug. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

Område ØA2 skal benyttes til nettstasjon. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Innen en avstandssone på 5 meter fra nettstasjon tillates det ikke lekeplasser eller rom for varig opphold.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser
Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

Der avkjøring til felt B6 krysser gang- og sykkelvegen o_GS1 skal det være tydelig markering av prioritet for fotgjengere.

5.2 Parkeringsanlegg f_P og f_P1-6
Innenfor felt vist som f_P på plankart på grunnen tillates etablert parkering.

Innenfor felt vist som f_P1-6 på plankart under grunnen tillates etablert parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsanleggene kan etableres med flere etasjer under bakken.

5.3 Annen veggrunn f_AVG
Innen område f_AVG skal det etableres støyskjerm for eksisterende bebyggelse på Buengvegen 95 og 97, gnr/bnr 189/13 og 189/42. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_Friluft
Området o_Friluft er avsatt til offentlig friluftsområde.

6.2 Turveger o_TV1-3
Turveger o_TV1-3 skal opparbeides som vist på plankartet, og i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. Endelig plassering bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Turvegene er unntatt krav om universell utforming.

Langs o_TV1 skal det etableres et hvilerepos med sittebenk.

Tursti o_TV3 skal opparbeides etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone
Det tillates ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Bevaring av naturmiljø, vegetasjonsskjerm N
Området skal fungere som buffersone mellom boligfeltet og viltkorridoren. Vegetasjonen skal bevares og forsterkes med stedegne busker og trær.

Det tillates nødvendig adkomst for traktor til landbruksområdene gjennom vegetasjonsskjermen. Øvrige inngrep i vegetasjonsskjermen eller bearbeiding av terreng etter at den er etablert, tillates ikke.

7.3 Bevaring av kulturmiljø
Bebyggelsen innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdstun.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak utføres etter samråd med byantikvaren.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Tekniske planer
Forprosjekt for vann- og avløp for hele området og ROS-analyse for eksisterende hovedvannledning skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Deretter skal teknisk plan for hvert delfelt være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis for feltet.

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkludert samferdselsanlegg og avfallssuganlegg tilgrensende de respektive boligfelt skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak i feltet. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.

8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen
Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For felt B7 skal planen også gjøre rede for sikring av eksisterende vegetasjon i vegetasjonsskjermen.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

8.3 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.4 Disponering av matjord
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan for disponering av matjord. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet eller grøntanlegg innenfor planen. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

8.5 Plan for vegetasjonsskjerm N
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på feltene B4, B7 og B5 skal det følge plan for bevaring og etablering av vegetasjonsskjerm, godkjent av Trondheim kommune.

8.6 Forurenset grunn
All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før det kan gis tillatelse etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstille nivåene i veileder TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Stasjonært avfallssug
Før brukstillatelse kan gis for bolig nummer 51 skal stasjonært avfallssug være etablert. Det tillates avfallskonteinere på terreng som en midlertidig løsning inntil bolig nummer 50. Det skal redegjøres for plassering av midlertidig løsninger ved søknad om tiltak.

9.2 Samferdselsanlegg
Adkomstveger, fortau og gang- og sykkelveger skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende felt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før den aktuelle tilgrensende boligbebyggelsen kan tas i bruk.

O_KV, o_GS2-4, f_KV1, f_F1, f_P, og f_AVG skal være etablert før bebyggelse innen planområdet kan tas i bruk.

I tillegg skal følgende etableres:
o_TV1 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B1-2.
o_TV3 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B5.
o_GS1 og o_TV2 skal være etablert før bolig nummer 200 kan tas i bruk.

I Nedre Flatåsveg fra krysset Anton Bergs veg og nordover skal det være endret fartsgrense til 40 km/t og være etablert fartsreduserende tiltak før bolig nummer 200 tas i bruk innen planområdet.

9.3 Uterom
Tilstrekkelig uterom til det enkelte byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan likevel kravet om ferdigstillelse av sesongavhengig arbeid utsettes til første påfølgende sommer.

9.4 Naturområde N
Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B4 skal vegetasjonsskjerm øst for gårdstunet være opparbeidet.

Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B5 skal vegetasjonsskjerm vest for gårdstunet være opparbeidet.

9.5 Støy

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
En oppdatert vurdering av støy- og trafikkforhold skal følge byggesøknad, senest ved søknad om bolig nr. 200 innenfor planområdet. Før bolig nr. 200 innenfor planområdet kan tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming være etablert. Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.	Støyskjerming i f_AVG skal etableres samtidig med igangsetting av første anleggsarbeid innenfor området. Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.

9.6 Skolekapasitet
Søknad om tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 30.06.2025

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Flatåsen B3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 27.03.2025.

Sameiet består av totalt 154 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. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 189/ bnr 117 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.
Sameiet er knyttet til områdevelforeningen som skal ivareta felles veger og grønt.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON
Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin boligseksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Se også pkt 4.

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.

Felles friområde med lekeplass etableres samtidig med sameiet og alle som er medlemmer i områdevelforeningen gis rett til bruk av alle slike felles friområder. Velforeningen kan i samarbeid med de ulike boligselskapene inngå avtaler om skjøtsel der Velforeningen står for kostnadene.

2.2 KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året 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

Kjelleren seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS inngår langsiktig leieavtale med sameiet for alle arealene. Arealene inneholder 117 p-plasser, 5 p-plasser for gjester, sportsboder, bilvask, sykkelplasser, transportsykler samt bod for smøring / preparering av ski og reparasjon av sykler.
Den enkelte beboer kan inngå langsiktig leieavtale med sameiet for leie av p-plass til en pris pr. måned i henhold til gjeldende leieavtale.

Dersom ikke alle parkeringsplasser blir leid ut ved overtagelse av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for sameiet som dekkes over felleskostnadene. Ingen seksjonseiere kan reservere seg mot å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

38 boliger som ikke har bod i leiligheten har en plikt og rett til å leie bod av sameiet og leiesummen er inntatt i felleskostnadene for disse.

For alle øvrige arealer og tjenester nevnt over er kostnadene til sameiet utlignet etter eierbrøkfor den enkelte og inntatt i felleskostnadene.
Alle priser over justeres årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen).

Alle p-plassene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen kontrakt. Sameiet leier så ut p-plasser 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. 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 uoppsigelig leieplikt i 50 år iht. leiekontrakt. Leieretten kan overdras til andre i sameiet, noe som krever at styret orienteres. Styret tildeler ledige rettigheter innad i sameiet eller til andre i området ved ledig parkeringskapasitet. 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.
Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt for oppkopling av ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger.

I kjellerne er 7 av plassene tilrettelagt som 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 den som trenger slik plass har leierett til en plass å bytte med.

Det er i tillegg en HC-parkeringsplass ute.

2.4 AVKJØRSEL
Sameiets avkjørsel og interne veier skal vedlikeholdes av Sameiet Yippi Flatåsen B3.

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 Velforeningen Flatåsen Nordre for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen.

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. De som disponerer bod i kjeller betaler tilhørende serviceavgift. Fjernvarme følger tinglyst brøk fram til det eventuelt innføres individuell måling. Avregningskostnader for fjernvarme fordeles likt pr seksjon.
Kostnader for leie av p-plass tilfaller de med leierett. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading, ladeboks 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.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærekonstruksjonen.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre så plikter vedkommende straks å varsle styret skriftlig om dette.

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 maling/beising av fasader og 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
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 signeres av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styret kan bestemme at årsmøtet skal foregå digitalt, men dersom 10% av seksjonseierne motsetter seg dette og umiddelbart etter innkalling gir styret beskjed om dette, så plikter styret å holde fysisk møte. Dette kan avstedkomme ny innkalling og ny møtedag.

Hver seksjon har én stemme. Unntak i saker som også angår næring hvor alle i stedet stemmer etter sin brøk. 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 bruks-enheter, 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. Slike tiltak og utlegg

inntil 5% avgjøres med vanlig flertall. 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.

Ved signering av alle typer dokumenter er underskrift med penn og digital signatur, sidestilt. 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. 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-

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/81173-47

RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-23/81173 oppgis ved alle henvendelser	Hanne Brevik Svarlien	20.02.2026

Eiendom (189/117) og (189/128), midlertidig brukstillatelse for Nordre Flatåsjordet 132 og parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	189/117/0/0
Bygningsnummer:	301354030, 301354158
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	YIPPI FLATÅSEN II 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

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: YIPPI FLATÅSEN II AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.01.2026. Søknaden er komplettert 16.02.2026 og 17.02.2026.

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

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

- Nordre Flatåsjordet 132 (bygg A) og parkeringskjeller

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Noe beplantning
- Innregulering og noe termisk isolering av tekniske installasjoner
- Nordre Flatåsjordet 130 (bygg B) og utomhusarbeider tilknyttet dette bygget

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.08.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/81173-53

RAMBØLL NORGE AS
Hanne Brevik Svarlien
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-23/81173 oppgis ved alle henvendelser	Hanne Brevik Svarlien	23.04.2026

Eiendom (189/117) og (189/128), midlertidig brukstillatelse for Nordre Flatåsjordet 130

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	189/117/0/0
Bygningsnummer:	301353870
Tiltakshaver:	YIPPI FLATÅSEN II AS
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: YIPPI FLATÅSEN II AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.03.2026. Søknaden er komplettert 22.04.2026.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Sanitærinstallasjoner:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Komplettering isolasjonsarbeider i kjeller

Varmeinstallasjoner:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Montering av viftekonvektor i leilighet B105
- Komplettering av isolasjon i kjeller, merking og innregulering

Slukkeinstallasjoner:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Komplettering etter 3. partskontoll utførelse

Ventilasjon i kjeller og boliger:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Innregulering ventilasjon 1. etasje

Landskapsutforming – Aune Maskin AS:
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:
- Planting av noen busker og trær

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 31.08.2026.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Bindende bekreftelse på kjøp for Yippi Flatåsen Leil. nr._____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____+ omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____v/_____

Tlf _____E-post_____kr _____

Egenkapital i_____v/_____tlf. _____kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

yippi-flatasen.no

Meglere for prosjektet:



Ane Nes
Eiendomsmegler
ane.nes@em1.no
915 88 153



Marie Berg
Eiendomsmegler
marie.berg@em1.no
995 52 115