NORDVIK

Andersbakkan 93

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Andersbakkan 93

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.12.2025









Nøkkelinformasjon

Nydelig 3-roms topp- og hjørneleilighet fra 2022. TG0 på alt. Heis. Garasjeplass. Fjernvarme. Vaskerom. Mye inkl. i FK.

Prisantydning	**4 090 000,-**
Omkostninger	**103 630,-**
Totalpris	**4 193 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 643,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Bolig ved Thomas Kvålsvoll har gleden av å presentere Andersbakkan 93 - Svært lekker 3-roms selveierleilighet med byggets beste beliggenhet. Leiligheten sto ferdig i 2022 og har følgelig god standard. I tillegg er den oppgradert utover standard leveranse i prosjektet. Nyt fasiliteter som bla. praktisk heisadkomst og fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Lund Østre er et flott boligområde og herfra har man korte avstander til "alt" man skulle trenge i hverdagen.

Boligen byr på en rekke kvaliteter, som blant annet:

- Blokkas beste beliggenhet.
- Oppgradert standard. TG0 på alt.
- Herlig kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Flislagt bad.
- Separat vaskerom.
- Bod i og utenfor leiligheten.
- Heisadkomst.
- Parkering i garasje.
- Fjernvarme (inkl i FK)

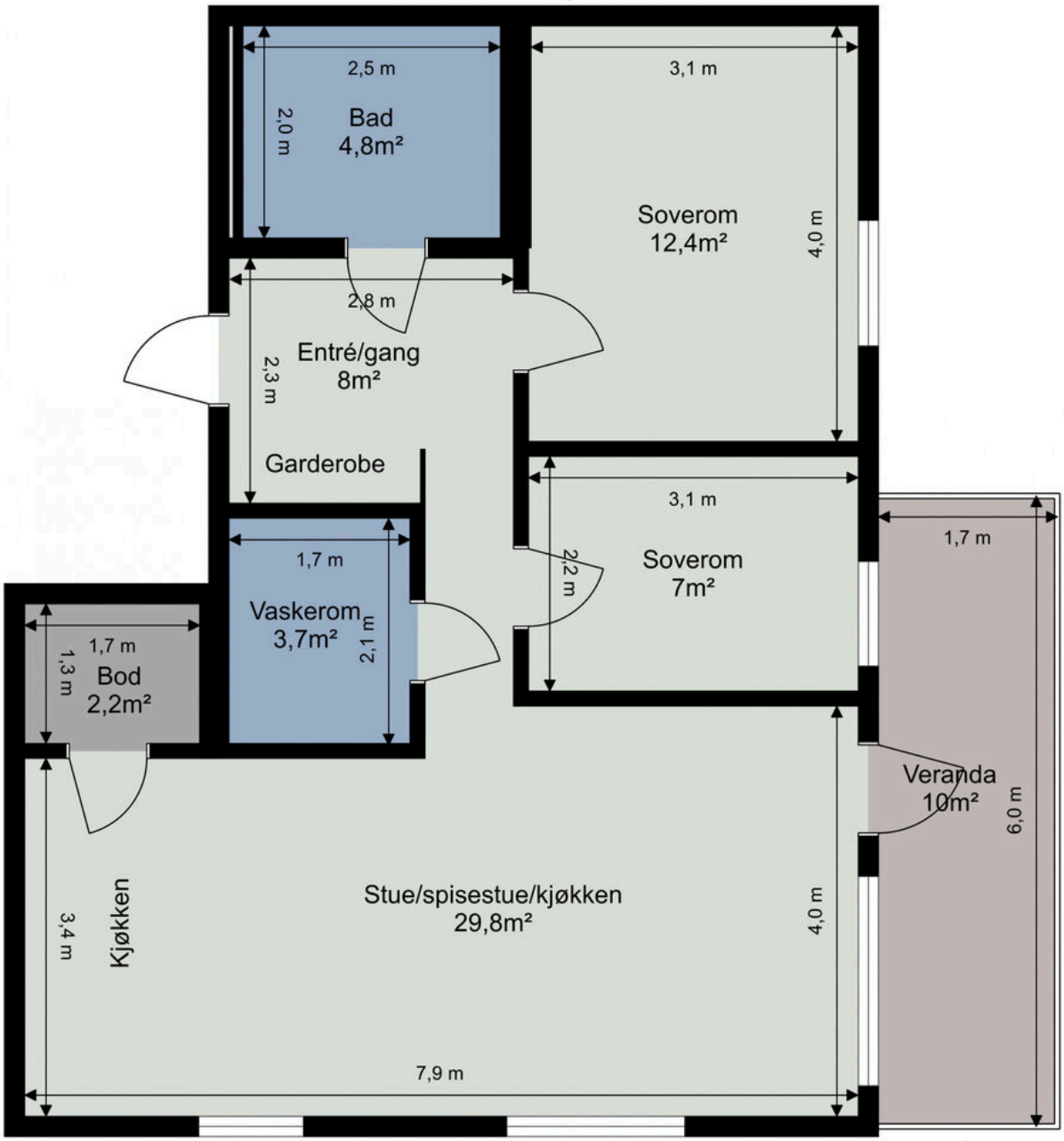
Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Gjetnes takst

Andersbakkan 93

4. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.


















LOGIK















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0018/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Andersbakkan 93, 7089 HEIMDAL
Gnr 177, bnr 818, snr 27 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selgere
Victoria Møller Schjølberg
Steffen Granbo

Kjøpesum og omkostninger
4 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
102 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 193 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 206 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
4. etasje

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og bod.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.

Standard
Tilstandsgrader gitt av takstmann:
TG0: 8
TG1: 0
TG2: 0
TG3: 0
TGIU: 0

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG2, TG3 eller TGIU.

Parkering
Kjellerne består av totalt 52 parkeringsplasser som er seksjonert som én næringsseksjon som eies av et eksternt firma. Leiligheten leier i dag en parkeringsplass med leieavtale som varer i 30 år, det gjenstår 27 år av leieavtalen og denne følger leiligheten ved salg.

Alle p-plassene i kjellerne leies av Sameiet i henhold til egen kontrakt. Sameiet leier så ut disse til seksjonseiere/beboere i sameiet.

Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via Aneo Mobility.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Lagt treplatting oppå betongverandaen. Impregnert materiale. Montert inn hylleinnredning i bod, som blir stående til kjøper.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Er en pågående garantisak sameiet har mot utbygger hvor de skal utbedre dreneringen rundt bygget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Sameiet har avtale med Caverion som kontrollerer tekniske installasjoner som blant annet ventilasjon.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja.
Beskriv: Kommet frem under ekstraordinært årsmøte at det er noe lekkasje i garasje. Ført til mugg i heissjakten. Mugg er fjernet og utbygger skal utbedre drenering rundt byggene. Pågående garantisak sameiet har mot utbygger.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: Det er sendt ut varsel om Skjeggkre i en seksjon i naboblokken (Yippi Høiseth B9). Den er tilhengende ved deling av garasje, men bygningene er separate. Det er sjekket mot skjeggkre i leilighetene rundt denne, men uten funn av flere.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: I regi av sameiet ble det engasjert inn en takstmann for å avdekke eventuelle feil på fellesareal. Denne er videre benyttet ifbm. garantisak.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Det skal påbegynnes bygning av en ny blokk 100 meter lengre opp i veien.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Pågående garantisak sameiet har mot utbygger.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja:
Eventuell kommentar: Angående balkongen er det avdekket for stor avstand mellom betong og rekkverk, men hos oss er dette innenfor kravene fordi vi har lagt egen platting. Dersom plattingen fjernes, må en metallist monteres for å oppfylle TEK17. Slike lister er levert til sameiet for ettermontering om ønskelig

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

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

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Energikarakter C og oppvarmingskarakter MØRKEGRØNN.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.
- Balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 643,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkl:
- Velforeningskontigent.
- Leie p-plass.
- A-konto fjernvarme.
- Kommunikasjonspakke (TV og internett)
- Felleskostnader likt fordelt.
- Felleskostnader brøkdelt.

Beløpet fordeler seg på følgende måte:
- Velforeningskontigent: Kr. 133,-
- Felleskostnader brøkfordelt bolig: Kr. 1 519,-
- Felleskostnader enhetsfordelt: Kr. 291,-
- Filter: Kr. 80,-
- Fjernvarme: Kr. 689,-
- Kabel-tv og internet: Kr. 515,-
- Parkering: Kr. 2 413,-

Kommunale avgifter
Kr 15 372,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann- og avløpsgebyr.
- Renovasjon.
- Eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter.
- Kommunale avgifter.
- Strømforbruk på ca. 2800 kWh pr. år.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 881 766,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 527 062,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Yippi Høiseth B8-B9, orgnr. 930051527

Om sameiet
Sameiet består av totalt 63 boligseksjoner og en næringseksjon.

I regi av sameiet har det vært engasjert inn en takstmann i forbindelse med en reklamasjonssak ovenfor utbygger. Utbygger har erkjent ansvar for en rekke av reklamasjonspunktene, men sameiet er fortsatt i forhandlinger om enkelte forhold de ikke har tatt ansvar for.

Sameiet har mottatt fullmakter fra alle seksjonseiere samt fra Lund Østre Velforening, som er grunneier for deler av tilhørende uteareal. Dette gir styret fullmakt til å ta saken videre. Konferer megler for mer info.

Det ble på ekstraordinært møte 28.04.2025 vedtatt å engasjere inn malerfirma for maling av fasade. Dette skal finansieres med innbetaling/innskudd fra sameierne over to omganger. Første del av kostnaden er allerede tatt av nåværende eier.

For seksjon 27 utgjør dette:
- Innbetaling i 2025 (gjennomført av nåværende eier): kr.

7 174,-
- Innbetaling i 2026 (gjennomføres av eier på daværende tidspunkt): kr. 18 931,-

Næringsseksjon (parkeringsanlegg) har ikke vært belastet for felleskostnader. Sameiet er i dialog med eier for at næringsseksjonen skal stå for sin andel av brøkfordelte kostnader. Eventuell utbetaling/etterbetaling fra næringsseksjonens andel tilfaller nåværende eier regnet fra bygget sto ferdig frem til overtakelse, uavhengig av utbetalingstidspunkt. Konferer megler for mer info.

Forretningsfører
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett
Årsresultat 2024: 123 296,-
Sameiet har disponible midler pr. 31.12.2024 kr. 382 607,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillat, så sant det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 91956852

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 716 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Andersbakkan og denne innbydende selveierleiligheten fra 2022. Leiligheten ligger flott til i byggets fjerde og øverste etasje. Området består av en fin miks av beboere og det er flere barnefamilier i nærområdet. Fellesarealene er opparbeidet med flotte grøntområder og lekeplasser. Fra Andersbakkan er veien kort til det aller meste: - kort vei til Kattem skole og Åsheim ungdomsskole, nærbutikker både på Kattem og Korsen samt Bymarka med sitt flotte turterreng. Det er også kort vei til Heimdal sentrum og Tillerbyen, som samlet tilbyr det aller meste av utsalgs- og servicessteder. Velkommen til Lund Østre!

Kort vei til et særdeles godt utvalg av fasiliteter og funksjoner på Heimdal og Tiller
Heimdal sentrum ligger få minutters kjøring fra boligen og har det aller meste av fasiliteter du trenger i det daglige. Her finner du flere dagligvarebutikker (bl.a. Rema 1000, Spar, Bunnpris, EuroAsia mfl.), vinmonopol, kafeer, restauranter, banktjenester, klesbutikker og bensinstasjoner. På Heimdal fnner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut.

Veien er heller ikke lang til Tillerbyen, som er sørsidens shoppingmekka, med storkjøpesentrene City Syd, StorM og Tillertorget i spissen og et ellers rikt utvalg av utsalgssteder. Tillerbyen nås på i underkant av 10 minutter i bil.

Hverdagshandelen kan også enkelt gjøres til fots eller med sykkel ved Coop Prix Kattem eller Extra Ringvålvegen (Korsen).

Skoler og barnehager
Boligens skolekrets er Kattem barneskole og Åsheim ungdomsskole, som begge ligger i gang-/sykkelavstand fra boligen. I nærområdet finnes det også et rikelig utvalg av barnehager innen kort avstand. For mer informasjon se Trondheim kommune sine nettsider.

Sport og idrett
Heimdal har et godt utvalg av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, Easyfit, 3T Saupstad, 3T med svømmehall på Rosten, hvor du også finner bl.a. Impulse og Kaliber gym.

Fantastiske Bymarka som nær nabo og utmerkede tur- og utfartsområder like ved
For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativ like i nærheten. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen

53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m. Kort vei er det også til Saupstad Skistadion med bl.a. rulleskiløype. På sommerstid anbefaler vi en sykkeltur til Hestsjøen for en dukkert.

Offentlig kommunikasjon
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige metrobussavganger til Trondheim sentrum og omegn. Bussholdeplassen er noen få minutters gange unna. Her går bussene så ofte at du slipper å sjekke rutetidene før du tusler opp til bussholdeplassen.

For mer informasjon om rutetider, se https://www.atb.no.

Fra Heimdal stasjon er det togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige metrobussavganger til Trondheim sentrum og omegn. Bussholdeplassen er noen få minutters gange unna. Her går bussene så ofte at du slipper å sjekke rutetidene før du tusler opp til bussholdeplassen.

Skoler og barnehager
- Lund barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Skjetlein barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Kattem barnehage (1-5 år) 0,8 km.

- Kattem skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Åsheim barneskole (1-7 kl.) 1,5 km.
- Heimdal Friskole (1-10 kl.) 2,7 km.

- Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 1,5 km.
- Skjetlein videregående skole, 1,8 km.
- Barneskolekrets: Kattem.
- Ungdomsskolekrets: Åsheim.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.09.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Lund Østre er et område som har vært under stor utvikling i nyere tid. Det er også planlagt byggearbeid fremover. Gnr. 177 bnr. 815 er regulert til boligblokk med prosjekt "Høisethlia" estimert byggestart våren 2025 og ferdigstillelse rundt 2. halvår 2026.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig. I front av leilighetsbygget er det regulert inn rekkehus/eneboliger. Eiendommen ligger i et regulert område med planid 5001 r20130031. Denne kan fås ved henvendelse til megler. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

5001/177/818/27:
24.09.2015 - Dokumentnr: 879130 - Erklæring/avtale
Eiendommene gnr. 177 bnr. 811-832 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:818
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2022 - Dokumentnr: 1057515 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/4741

31.10.2022 - Dokumentnr: 1228506 - Reseksjonering
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/4741
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 40 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 150,-

Samlet skal selger betale kr. 128 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. desember 2025

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM

Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Andersbakkan 93

Skoler

Kattem skole (1-7 kl.) 378 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	5 min 2.7 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 44 klasser	5 min 2.8 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	6 min

Sport

Lundåsen	2 min
Kattem skole	10 min
EasyFit Heimdal	26 min
Feel24 Heimdal	26 min

Offentlig transport

Østre Lund Totalt 7 ulike linjer	10 min 0.7 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	5 min 2.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 14.4 km
Trondheim Værnes	36 min

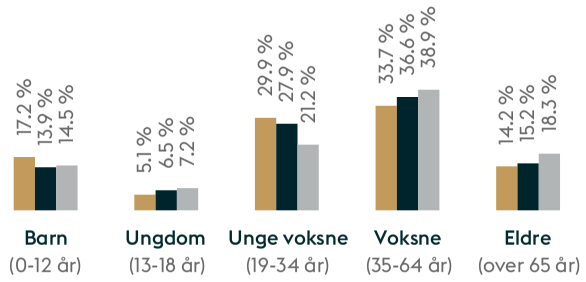
Barnehager

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

Dagligvare

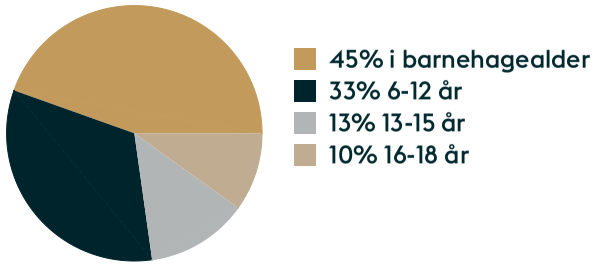
Coop Prix Kattem	10 min
Coop Extra Ringvålveien	15 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



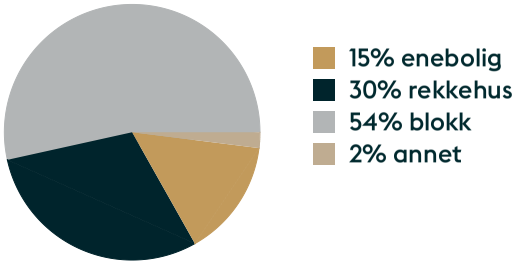
Ladepunkt for el-bil

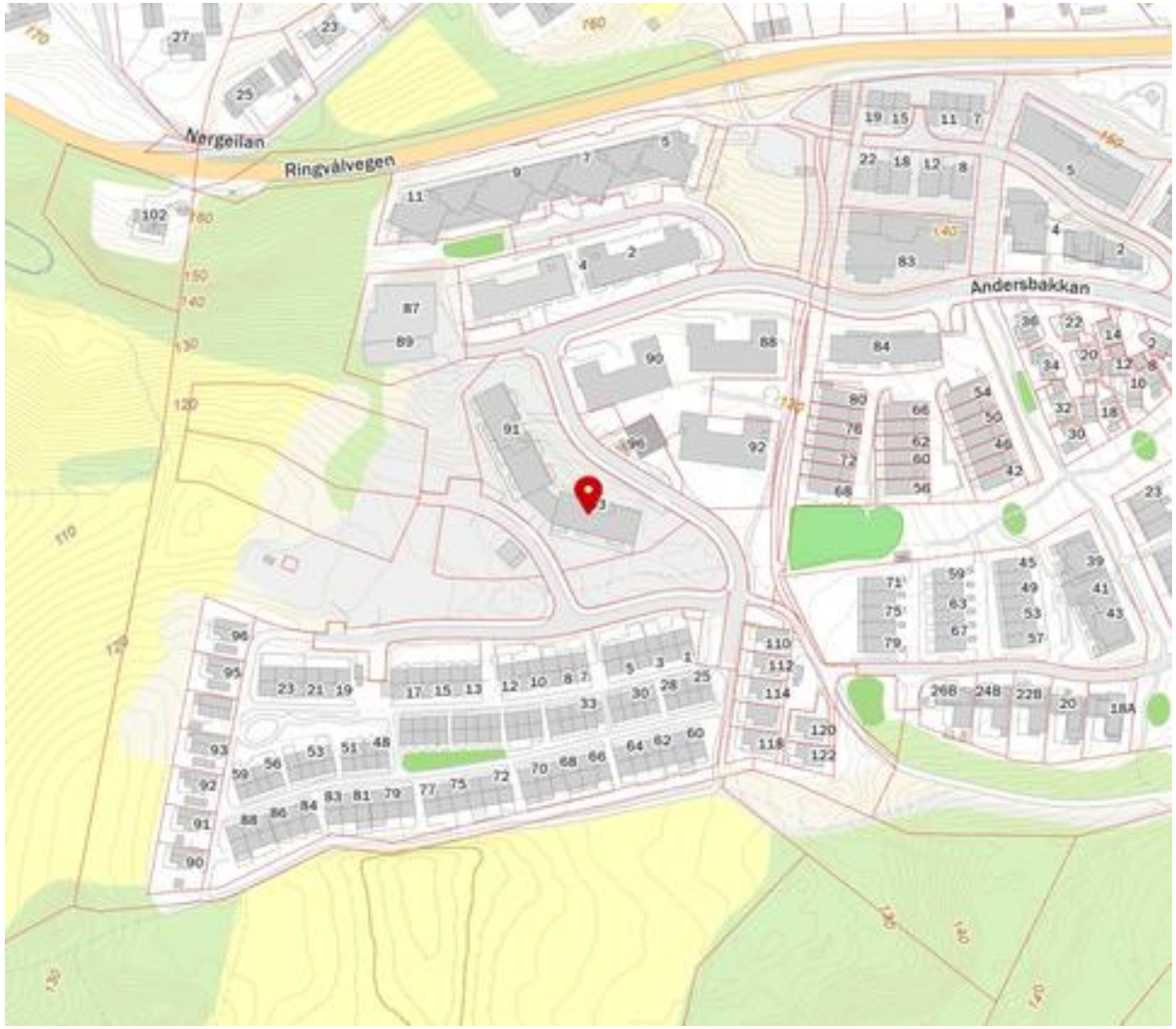
Coop Prix Kattem	10 min
Coop Extra Ringvålveien	15 min

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Andersbakkan 93

7089 HEIMDAL

5001/177/818/27/0/0

Rapportdato

23.06.2025

TG 0	8
TG 1	0
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 17.06.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Andersbakkan 93 , 7089, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/177/818/27/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Tomt: 3 716.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Steffen Granbo, Victoria Schjølberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2022, er på 4 etasjer + sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og stående trekledning. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

4.etasje			
Primærrom 67 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 70 m^2	**BTA** 74 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

4.etasje			
BRA-i 70 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 70 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 75 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
20.06.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2023 i kommunens saksdokumenter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Slette innendører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og lakkerte metallplater med downlights i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slurkist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Vaskerom

TG 0

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv med vannbåren varme, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

6 Kjøkken

TG 0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

7 VVS TG 0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap for fjernvarme er installert på vaskerom.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger på boligmappa.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/818/27/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schjølberg, Victoria M	9578-5993-4-3955225	2025-12-22 20:47:10
Granbo, Steffen	9578-5994-4-3413364	2025-12-22 20:50:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. des. 2025

Oppdragsnummer
42-0018/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andersbakkan 93, 7089 HEIMDAL

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Victoria Møller Schjølberg, Steffen Granbo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91956852
Forsikret i: Gjensidige Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt treplatting oppå betongverandaen. Impregnert materiale. Montert inn hylleinnredning i bod, som blir stående til kjøper.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Er en pågående garantisak sameiet har mot utbygger hvor de skal utbedre dreneringen rundt bygget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Sameiet har avtale med Caverion som kontrollerer tekniske installasjoner som blant annet ventilasjon.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Kommet frem under ekstraordinært årsmøte at det er noe lekkasje i garasje. Ført til mugg i heissjakten. Mugg er fjernet og utbygger skal utbedre drenering rundt byggene. Pågående garantisak sameiet har mot utbygger

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er sendt ut varsel om Skjeggkre i en seksjon i naboblokken (Yippi Høiseth B9). Den er tilhengende ved deling av garasje, men bygningene er separate. Det er sjekket mot skjeggkre i leilighetene rundt dette, men uten funn av flere.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: I regi av sameiet ble det engasjert inn en takstmann for å avdekke eventuelle feil på fellesareal. Denne er videre benyttet ifbm. garantisak.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det skal påbegynnes bygning av en ny blokk 100 meter lengre opp i veien.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pågående garantisak sameiet har mot utbygger

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Angående balkongen er det avdekket for stor avstand mellom betong og rekkverk, men hos oss er dette innenfor kravene fordi vi har lagt egen platting. Dersom plattingen fjernes, må en metallist monteres for å oppfylle TEK17. Slike lister er levert til sameiet for ettermontering om ønskelig

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0018/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Granbo, Steffen	**2025-12-22**	**Schjølberg, Victoria M**	**2025-12-22**

Identifikasjon

bankID Granbo, Steffen

Identifikasjon

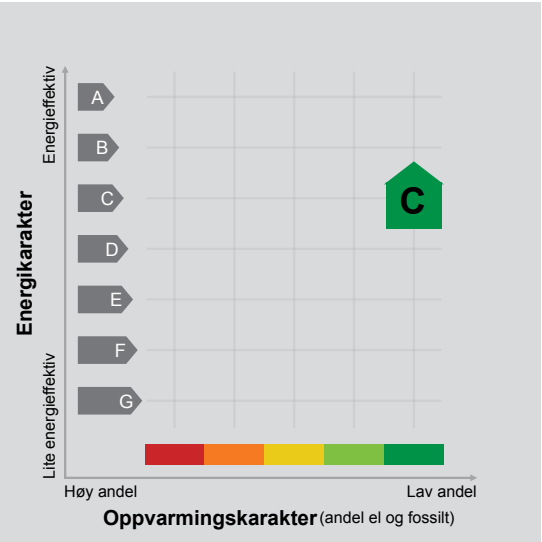
bankID Schjølberg, Victoria M

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Andersbakkan 93
Postnummer	7089
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	177
Bruksnummer	818
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300934666
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2024-47467
Dato	06.11.2024
Innmeldt av	JO LØKAAS PERSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 6 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 667 kWh elektrisitet	3 833 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPY HØISETH B8-B9

Tid: 28.04.2025 – KL. 18:00
Sted: Lund barnehage, Høyvegen 1, 7089 Heimdal

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

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

2) Maling av sameiet- sak fra ordinært årsmøte.
Styret har undersøkt nærmere, har hatt takstmann fra Takst-Forum.no og vi skal ha ny befaring malefirma 23.04.25

Styrets innstilling:
Meddeles i møte

3) Opprettelse av valgkomitè- Sak fra ordinært Årsmøte
Det å opprette en valgkomité kan bidra til at flere ønsker å stille til styreverv i årene fremover. Valgkomiteens oppgaver og ansvar blir da å undersøke med alle seksjonseiere om det er
noen som kan tenke seg å stille til valg i forkant av årsmøtet.

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

5) Valg – det skal velges

Styreleder for 1 år	På valg Jacqueline Høvik (stiller ikke til gjenvalg som styreleder)
Styremedlem for 1 år	Nytt styremedlem

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

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

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

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

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

Trondheim, 22.04.2025
SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9
for styret

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPY HØISETH B8-B9

Tid: 19.03.2025 – KL. 20:00
Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52

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

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

2) Årsregnskap for 2024
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisors beretning
c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025
Styrets innstilling: På bakgrunn av at vi ser at vi trenger å øke antall styremedlemmer foreslås det at honoraret også gjenspeiler denne avgjørelsen. Dagens honorar er på 53.010 eks AGA. Dette tilsvarer kr 17 670 per styremedlem (3 stk). ved å beholde samme sum per pers, men med 4 stk. medlemmer så ender summen opp på totalt kr 70 680 eks AGA.

3) Solsenger og bord på uteområdet – sak innmeldt av eier av seksjon 49
Ønsker meg solsenger og bord på uteområdet mellom blokkene b8 og b9. For de som har balkong på skygge siden, kan benytte seg av de solsengene. 2 solstoler med bord imellom eller flere solstoler. Solstoler som kan tåle å stå der året rundt. Dette vil også øke populariteten ved salg av leilighetene.

Styrets svar:
Plassering av solsenger ser vi ikke er gunstig på grunn av rømningsveier. . Innkjøp til solsenger vil ikke bli prioritert på grunn av kostnaden til fremtidig vedlikehold i sameiet. Styret kan se om det finnes andre muligheter til å legge til rette for dette på grøntområdet sameiet har.

4) Maling av sameiet
Styret har fått inn tilbud fra ulike malerfirmaer angående maling av sameiet neste år. Prisene varierer fra 1,8 millioner kroner fra Rosenborg Malerfirma til 1,2 millioner kroner fra MTG. Vi har fått anbefaling om at det kan være lurt å male alt på én gang. Tilbudene ligger vedlagt.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at sameiet benytter oppsparte midler samt egenandel per boenhet. Egenandelen kan deles opp i flere betalinger. Det er ikke gunstig for sameiet å ta opp lån.
Etter vurdering av de forskjellige anbudene, anbefaler styret å velge MTG, da de har vist seg å være en pålitelig og seriøs aktør.

5) Takstmann – Befaring av feil og mangler
Styret har merket seg at det har vært en del misnøye i sameiet knyttet til feil og mangler. Som følge av dette har vi funnet det nødvendig å kontakte en takstmann for å innhente et pristilbud. Hensikten er å få en objektiv vurdering av de feil og mangler som utbygger (Apex) har avslått, samt en uavhengig gjennomgang av leilighetene for å sikre at alt er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Uttalelse fra takstmann: "Litt vanskelig å gi pris på slike oppdrag, spesielt med tanke på tidsbruk, leiligheter og hvordan befaringer skal organiseres.
Enkleste blir å utføre dette ihht medgått tid. Vi har da en timesats på kr. 1750,- ink. mva. Vil tro at det må regnes med et tidsforbruk på mellom 30-60min pr. leilighet ink. evt. rapport samt 3-4 timer på fellesareal.

Som vi snakket om på telefon så har dere 5års reklamasjonstid både på leiligheter og på fellesareal.
Det som er viktig i forhold til dette er at evt. feil / mangler som det skal reklameres på, det må reklameres på innen rimelig tid. Dvs at evt. forhold som har vært synlig ved f. eks overtak (for ca. 2 år siden?) kan fort bli avvist fra utbygger / entreprenør pga at det er for sent reklamert. Rettspraksis på "innen rimelig tid" er 3-4 måneder.

For at det evt. ikke skal bli unødvendig store kostnader for dere, som det likevel kan bli avvist, så foreslår vi at det gjøres befaring av et par leiligheter i første omgang for evt. se om det kan være feil / mangler som kan være lurt å reklamere videre til utbygger / entreprenør"

Styrets innstiling:
Vi tar forslaget om takstmann til etterretning, vi ønsker å unngå de potensielt høye merkostnadene dette kan medføre for hver enkelt seksjonseier. Ønsker noen beboere å gå videre med tilbudet vi har mottatt av takstmann, kan dette gjøres på eget initiativ

6) Vedtektsendring (saken krever 2/3 flertall av de fremmøtte)
Det foreslås at det tas inn en ny setning under punkt 7. med følgende ordlyd i sameiets vedtekter:

Detektor: Hver enkelt seksjonseier må dekke kostnadene selv ved bytte av detektor i sin leilighet, dersom den faller utenfor garantien.

Punktet er inntatt med blå tekst i vedlagte vedtekter.

Styrets innstilling: Hver enkelt seksjonseier må dekke kostnadene selv ved bytte av detektor i sin leilighet, dersom dette faller utenfor garantien, Pr. dags dato dekkes denne kostnaden av sameiet, men vi ser at dette kan bli kostbart for sameiet på sikt og beboerens fellesutgifter kan øke.

Videre foreslås det endring av ordlyd i vedtektenes vedlegg 3, regler for gjesteparkering i sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Rød tekst tas ut, blå tekst tas inn:

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

1.Plassene for gjesteparkering er markert og forbeholdt besøkende til beboere i sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Plassene er lokalisert til venstre for innkjøring til garasjen og regulert med SmartOblat-løsning.
2.Leietaker er ikke å regne som gjester, og eiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass for leietakerne.
3.All parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene.
4. Bobiler, campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene.
5.. Beboernes private biler, biler tilhørende bedrifter med fast adresse i sameiet og firmabiler som disponeres av beboere, er ikke å definere som gjester og overtredelse vil bli fulgt opp.
6. Det tillates nødvendig parkering i forbindelse med av/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.
7. Regulert parkering gjennom SmartOblat (gjesteparkering til venstre for innkjøring til garasjen):

a. Hver seksjonseier er gitt mulighet til å registrere seg via SmartOblat-systemet til Trondheim Parkering AS.
b. Registrering skjer ved å gi nødvendig informasjon til de som er gitt administrasjonsrettigheter i sameiet.
c. Registrering gir mulighet til å gi tillatelse til ~~1~~ 2 gjesteparkering i max. 24 timer.
d. Denne kan gjentas inntil 5 ~~døgn~~ dager inntil 12 ganger i året.
e. Tillatelsens gyldighet betinger at det er ledige P-plasser tilgjengelig.
f. Overtredelse: Dersom det ~~gjentatte ganger~~ registreres og/eller at systemet melder i fra om at ~~samme~~ kjøretøy har stått parkert i strid med overnevnte bestemmelser, anses dette som brudd på retningslinjene og 1 varsel vil bli sendt, før tillatelsen til bruk av gjesteparkeringen blir slettet fra systemet i 1.måned. Det må da søkes på nytt etter dette. Det betyr at kjøretøyet ved kontroll blir registrert som ulovlig parkering og gebyr vil bli utstedt.

8. Disse retningslinjene iverksettes ~~01.10.2023~~ 19.03.2025.

Styrets innstilling: Vi mener det er nødvendig å endre ordlyd i punkt 7-c, d og f.

punkt 7.c,- endring i vedtekt til 2 gjesteparkeringer,så det er i samsvar med hvordan det praktiseres i dag.

punkt 7.d,- Vi ser at det er et smutthul, der det blir opphold i døgnet og det faller utenfor reglementet på punkt 7.d.

punkt 7.f- Overtredelser:
For å få bedre kontroll og oversikt så bør 1 varsel bli sendt ut før utestengelse blir gitt for å få til en bedre dialog mellom seksjonseier og styret og bedre system å følge opp.

7) Opprettelse av valgkomitè

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

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

8) Valg – det skal velges:

Styreleder for 1 år	På valg Jacqueline Høvik (stiller ikke til gjenvalg som styreleder)
Styremedlem for 2 år	På valg May-Britt Aronsen (stiller ikke til gjenvalg)
Styremedlem for 1 år	Nytt styremedlem

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

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

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

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

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

Trondheim, 11.03.2025
SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9
for styret

Sameiet Yippi Høiseth B8-b9

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Yippi Høiseth B8-b9 Org.nr. 930051527

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Yippi Høiseth B8-b9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		29 556	33 838	29 554	37 266
Felleskostnader drift		1 034 526	830 275	1 035 182	1 139 951
Felleskostnader lik fordeling		59 724	34 839	60 000	60 000
Kabel TV		360 630	395 020	360 302	373 980
Velforeningskontingent		93 744	98 755	93 632	93 632
Parkering/Garasje		1 388 328	1 368 710	1 442 525	1 475 600
Energi		469 900	363 713	470 000	470 000
Andre inntekter	1	10 642	31 031	0	0
Startkapital		0	630 000	0	0
Sum inntekter		**3 447 050**	**3 786 181**	**3 491 195**	**3 650 429**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	60 485	117 409	100 636	60 484
Drifts- og serviceavtaler	3	471 128	416 483	427 700	515 900
Felleskostnader til parkeringskjeller		1 364 976	1 408 774	1 365 525	1 430 600
Forretningsførsel	4	101 100	95 225	97 100	102 000
Revisjon	5	20 858	0	12 000	15 500
Velforeningskontingent		85 477	93 632	93 632	93 632
Forsikring		147 548	158 167	137 400	159 213
Strøm		75 494	64 498	60 000	80 000
Fjernvarme		405 928	611 297	470 000	470 000
Renhold		113 116	134 797	160 900	155 000
Kabel-TV		351 298	360 540	360 302	373 980
Vedlikehold	6	52 796	135 218	121 000	66 000
Vedlikeholdsavsetning	12	75 000	17 500	75 000	100 000
Kontorkostnader		14 373	5 412	5 000	12 320
Andre kostnader	7	9 062	6 758	5 000	15 800
Avskrivinger		6 163	1 027	0	0
Sum kostnader		**3 354 801**	**3 626 735**	**3 491 195**	**3 650 429**
Driftsresultat		**92 249**	**159 446**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		31 047	19 346	0	0
Rentekostnader		0	683	0	0
Sum finans	**8**	**31 047**	**18 663**	**0**	**0**
Resultat	**14**	**123 296**	**178 110**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		123 296	178 110	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Yippi Høiseth B8-b9

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		11 299	17 462
Sum anleggsmidler	**9**	**11 299**	**17 462**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 617	9 121
Forskuddsbetalte kostnader		209 056	200 776
Sum fordringer	**10**	**218 673**	**209 897**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**405 497**	**323 129**
Sum omløpsmidler		**624 170**	**533 025**
Sum eiendeler		**635 469**	**550 487**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Yippi Høiseth B8-b9

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		178 110	0
Årets resultat		123 296	178 110
Sum opptjent egenkapital		**301 406**	**178 110**
Sum egenkapital		**301 406**	**178 110**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	92 500	17 500
Sum avsetninger		**92 500**	**17 500**
Leverandørgjeld		71 978	138 000
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	0
Forskudd fra kunder		109 101	116 242
Påløpte kostnader	13	60 484	100 636
Sum kortsiktig gjeld		**241 563**	**354 878**
Sum egenkapital og gjeld		**635 469**	**550 487**

TRONDHEIM_/_ 2025,
Sameiet Yippi Høiseth B8-b9

Jacqueline Høvik	May-Britt Aronsen	Remi Kulseng-Hansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen inntekt*	10 642	31 031	0	0
Sum andre inntekter	**10 642**	**31 031**	**0**	**0**

*Gjelder viderefakturering unødig utrykning brann.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	88 200	14 700	0	0
Arbeidsgiveravgift	12 436	2 073	0	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	-40 152	100 636	100 636	60 484
Sum lønnskostnader	**60 485**	**117 409**	**100 636**	**60 484**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 484 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannalarmabonnement	0	1 946	6 000	0
Vakthold	1 764	2 170	2 300	1 900
Vaktmestertjeneste	74 960	87 174	75 000	79 000
Vaktmester div. arbeid og materiale	819	0	17 000	17 000
Vintervedlikehold	102 153	136 906	102 700	107 500
Sommervedlikehold	63 039	1 750	50 000	61 000
Serviceavtale Heis	59 231	41 970	44 100	46 300
Serviceavtale ventilasjon	73 116	16 179	16 200	77 150
Serviceavtale Brann	38 120	32 817	43 400	40 300
Serviceavtale sprinkleranlegg	22 783	22 584	22 600	24 000
Serviceavtale parkering	29 700	40 272	40 000	40 000
Serviceavtale varmeanlegg	8 445	8 371	8 400	8 900
Elbil lade abonnement	-3 002	24 343	0	12 850
Sum drifts -og serviceavtaler	**471 128**	**416 483**	**427 700**	**515 900**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	97 075	95 035	97 100	102 000
Forvaltning utover avtale	4 025	190	0	0
Sum forvaltningshonorar	**101 100**	**95 225**	**97 100**	**102 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	20 858	0	12 000	15 500
Sum revisjonshonorar	**20 858**	**0**	**12 000**	**15 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	5 830	1 342	5 000	5 000
Vedlikehold bygning	16 797	30 249	41 000	30 000
Rep/vedl. heis	6 078	5 755	10 000	10 000
Utomhus	0	17 747	5 000	1 000
Bortkjøring søppel	650	138	0	0
Parkeringskjeller/garasje	1 183	679	0	0
Skilting/postkasse	0	1 931	0	0
Nøkler, sylindre mm	1 290	3 347	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	56 357	60 000	0
Snøbrøyting/strøing	0	7 704	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	20 968	9 149	0	20 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	819	0	0
Sum vedlikehold	**52 796**	**135 218**	**121 000**	**66 000**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årsmøte	6 475	790	2 000	6 800
Bankgebyrer	2 587	3 718	3 000	4 000
Annen kostnad	0	2 250	0	5 000
Sum andre kostnader	**9 062**	**6 758**	**5 000**	**15 800**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	31 047	19 346	0	0
Sum rentekostnader	0	683	0	0
Sum finans	31 047	18 663	0	0

*Herav kr 13 979 i kundeutbytte Gjensidige Forsikring.

Note 9 Anleggsmidler

	Snowpro snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	18 489
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 489
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 162
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 190
Bokført verdi pr.31.12	11 298
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	9 617	9 121
Sum kundefordringer	**9 617**	**9 121**
Forskuddsbetalte kostnader	91 821	89 336
Forskuddsbetalt forsikring	117 235	111 440
Sum andre fordringer	**209 056**	**200 776**
Sum fordringer	**218 673**	**209 897**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**17 500**	**0**
Årets avsetning	**75 000**	**17 500**
Sum avsetning	**92 500**	**17 500**

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	60 484	100 636
Sum påløpte kostnader	**60 484**	**100 636**

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**178 148**	**0**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	123 296	178 110
Årets avskrivninger	6 163	1 027
Årets investeringer	0	-18 489
Vedlikeholdsavsetning	75 000	17 500
B. Årets endring i disponible midler	204 459	178 148
C. Disponible midler 31.12	**382 607**	**178 148**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

331 Årsregnskap...

Name	Date
Høvik, Jacqueline	**2025-03-05**

Identification

bankID Høvik, Jacqueline

Name	Date
Kulseng-Hansen, Remi	**2025-02-26**

Identification

bankID Kulseng-Hansen, Remi

Name	Date
Aronsen, May-Britt	**2025-03-06**

Identification

bankID Aronsen, May-Britt

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sameiet Yippi Høiseth B8-B9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Yippi Høiseth B8-B9.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: 6N2DZ-W40VM-62AMI-E66KI-X8SXE-ADOKM

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6N2DZ-W40VM-62AMI-E66KI-X8SXE-ADOKM

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-10 11:54:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6N2DZ-W40VM-62AMI-E66KI-X8SXE-ADOKM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

Tid: 28.04.2025 – KL. 18:00
Sted: Lund Barnehage, Høyvegen 1, 7089 Heimdal

Til stede fra styret: Jacqueline Høvik, Remi Kulseng-Hansen og Simen Andrè Angell

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Jacqueline Høvik

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 13
Antall fullmakter: 10
Totalt antall stemmer: 23 av 64 mulige

Til sekretær ble valgt: Remi Kulseng-Hansen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kim Andrè D Johansen

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

2) Maling av sameiet – sak utsatt fra ordinært årsmøte
Styret har jobbet videre med leverandøren som hadde gitt lavest pris til ordinært årsmøte og har bedt om å få tilbudet på maling av vegger delt opp slik at kun 2 vegger tas i år og resten neste år. Leverandøren har sagt at prisen kan holdes ut 2026.
En oppdeling av malejobben medfører doble utgifter til rigg og stillas.
Oppdeling gir imidlertid bedre tid til opptjening av kapital enten via sameiet eller privat.

Styret har engasjert takstmann for en uttalelse om det er mulig å utsette hele malejobben. Styreleder orienterte om at takstmannen har avdekket sprekkdannelser, uttørking og vreng/buling av treverk. Anbefalingen fra takstmann er å minimum male de 2 mest værutsatte veggene på B8 i år. Alle øvrige vegger kunne utsettes til neste år.

I forkant av møtet er det sendt ut en tabell som viser hvordan man kan finansiere malingen og hvordan et låneopptak påvirker felleskostnadene.
Maling er en vedlikeholdskostnad som fordeles etter tinglyst brøk.
Hovedregel for finansiering av vedlikehold i selveierselskap er ved innbetaling fra eierne.
Låneopptak er også mulig, men siden sameiet ikke kan stille sikkerhet i eiendom så blir renten noe høyere enn ved pantesikret lån. Selveiere kan ta opp lån med sikkerhet i egen bolig og oppnå lavere rente.

Transaksjon 09222115557545516294 Signert KADJ, JH

Alternativene i tabellen viser 1) Kostnad med hele beløpet som egeninnbetaling, 2) 50/50 Egeninnbetaling og låneopptak 3) Hele kostnaden som låneopptak og 4) Kostnad for 2 vegger via låneopptak.

Flere ba om ordet. Diskusjonen gikk både om dette var en reklamasjonssak, noe styret har tatt opp med utbygger som har opplyst at det må males etter 2 til 5 år, om det var mulig å utsette hele malejobben til 2026 eller 2027, og om maling av de to veggene som er anbefalt å tas i år, kan utsettes til f.eks september. I tillegg ble alle finansierings-mulighetene debattert.

Etter diskusjon gikk man til avstemming. Det ble laget et alternativ 5 som kombinerte Alt 1 og Alt 4, der alt 4 gjøres om til egenfinansiering i stedet for låneopptak.

Alternativ for finansiering:	Antall stemmer:
1: All maling ved egenfinansering kr 1.310.000 - males i år.	3
2: 50/50 fordeling egenfinansiering og låneopptak 655.000/655.000	1
3: 100% låneopptak kr 1.310.000	0
4: Oppdeling med 2 vegger i 2025 kr 360.000 som låneopptak	0
5: Kombinasjon av alt 1 og 4. der 360.000 innbetales nå i sommer og resten innbetales innen høsten 2026.	14

Styret ble bedt om å undersøke muligheten for å utsette årets maling til september.

Vedtak: Maling av 2 vegger på B8 gjennomføres i år. Resten tas i 2026.
Det kommer faktura fra sameiet for innbetaling av kostnad på kr 360.000 fordelt etter tinglyst brøk. Resten av malejobben faktureres ut senere.
Tabell som viser endelig finansiering med innbetaling legges ved protokollen.

3) Opprettelse av valgkomitè. Oppfølgingssak fra ordinært årsmøte.
Det å opprette en valgkomité kan bidra til at flere ønsker å stille til styreverv i årene fremover. Valgkomiteens oppgaver og ansvar blir da å undersøke med alle seksjonseiere om det er noen som kan tenke seg å stille til valg i forkant av årsmøtet.

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

Vedtak: Ingen ønsker å sitte i valgkomitèen denne gang. Saken utgår.

4) Valg Oppfølgingssak fra ordinært årsmøte.
Styreleder for 1 år På valg Jacqueline Høvik (stiller ikke til gjenvalg som styreleder)
Styremedlem for 1 år Nytt styremedlem

På ordinært årsmøte ble det foreslått å utvide styret til fire medlemmer.

Flere ba om ordet vedrørende om det er nødvendig å utvide Styret.

Kim ba om ordet vedr innsendt sak om mistillit til noen av dagens styremedlemmer og at han kunne stille som styreleder gitt at disse gikk ut av styret.

Styremedlemmene det var snakk om ønsket fortsatt å stille til valg i styret.

I tillegg ønsket to andre som var til stede å stille til styremedlemsvalg.

Det ble bestemt å ikke utvide styret. Styret består fortsatt av tilsammen 3 medlemmer. Det ble bestemt å velge inn ett varamedlem.

Det ble gjennomført skriftlig valg.

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år:	Kim Andrè D Johansen
Styremedlem for 1 år:	Mats Berge Rambraut
Styremedlem for 2 år:	Ask Holberg Trones
Varamedlem for 1 år:	Jacqueline Høvik

Møtet ble hevet kl. 20.00

Jacqueline Høvik
Møteleder

Kim Andrè D Johansen
Protokollvitne

Protokollen signeres digitalt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545516294

Dokument

Protokoll XOÅ 28042025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-29 16:40:09 CEST (+0200) av May-Britt Knutsen (MK)
Ferdigstilt den 2025-04-30 17:39:19 CEST (+0200)

Yippi B8-B9_vedtatt finanseringpdf
Vedlegg 1
2 sider
Slått sammen med hoveddokumentet
Lagt ved av May-Britt Knutsen (MK)

Initiativtaker

May-Britt Knutsen (MK)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
may-britt@bonitas.no
+4741235487

Underskriverne

Kim Andrè D Johansen (KADJ)
protokollvitne
kimandre016@gmail.com
+4745676164
Signert 2025-04-30 17:39:19 CEST (+0200)

Jacqueline Høvik (JH)
Møteleder
linejackie1212@gmail.com
+4797514270
Signert 2025-04-29 16:45:01 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Sameiet Yippi Høiseth B8-B9

Maling av vegger

Saken var opp på ordinært årsmøte i 2025 og ble utsatt til ekstraordinært møte til omfanget var kartlagt.
Taktsmann melder at alle veggene har behov for maling allerede i 2025.
Det er innhentet tilbud fra MTG vedr maling over 2 år.
De opprettholder opprinnlig pris ut 2026 med tillegg av 2x stillas-utgifter.
De beregner 6 uker fra start til slutt pr år.
Vnduer er ikke tatt med i tilbudet

		Vedtatt finansiering er ved innbetaling fra eierne. 2 vegger males i 2025, resten i 2026.	
		Innbetaling i 2025	Innbetaling i 2026
Seksjonsnr.	**Eierbrøk**	360 000	950 000
1 Næring			
2	43	4 345	11 465
3	70	7 073	18 664
4	34	3 435	9 065
5	34	3 435	9 065
6	71	7 174	18 931
7	43	4 345	11 465
8	43	4 345	11 465
9	43	4 345	11 465
10	70	7 073	18 664
11	34	3 435	9 065
12	34	3 435	9 065
13	71	7 174	18 931
14	43	4 345	11 465
15	43	4 345	11 465
16	43	4 345	11 465
17	70	7 073	18 664
18	34	3 435	9 065
19	34	3 435	9 065
20	71	7 174	18 931
21	43	4 345	11 465
22	43	4 345	11 465
23	43	4 345	11 465
24	70	7 073	18 664
25	34	3 435	9 065
26	34	3 435	9 065
27	71	7 174	18 931
28	43	4 345	11 465
29	43	4 345	11 465
30	43	4 345	11 465
31	62	6 264	16 531
32	62	6 264	16 531
33	62	6 264	16 531
34	62	6 264	16 531
35	62	6 264	16 531
36	62	6 264	16 531
37	62	6 264	16 531
38	62	6 264	16 531
39	62	6 264	16 531
40	62	6 264	16 531
41	62	6 264	16 531
42	62	6 264	16 531
43	62	6 264	16 531

Sameiet Yippi Høiseth B8-B9

Maling av vegger

Saken var opp på ordinært årsmøte i 2025 og ble utsatt til ekstraordinært møte til omfanget var kartlagt.
Taktsmann melder at alle veggene har behov for maling allerede i 2025.
Det er innhentet tilbud fra MTG vedr maling over 2 år.
De opprettholder opprinnlig pris ut 2026 med tillegg av 2x stillas-utgifter.
De beregner 6 uker fra start til slutt pr år.
Vnduer er ikke tatt med i tilbudet

Seksjonsnr.	Eierbrøk
44	62
45	62
46	62
47	62
48	62
49	62
50	62
51	62
52	62
53	62
54	62
55	62
56	62
57	62
58	62
59	62
60	62
61	62
62	122
63	62
64	62
Brøk bolig	**3563**

Vedtatt finansiering er ved innbetaling fra eierne. 2 vegger males i 2025, resten i 2026.	
Innbetaling i 2025	Innbetaling i 2026
360 000	950 000
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
6 264	16 531
12 327	32 529
6 264	16 531
6 264	16 531

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

Tid: 19.03.2025 – KL. 20:00
Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning, Kjøpmannsgata 52

Til stede fra styret: Mag britt, Remi, Jacqueline

1) **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: Jacqueline Høvik

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 12
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 13

Til sekretær ble valgt: Thomas Arntzen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kim Johansen

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

2) **Årsregnskap for 2024**
a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning

Vedtak: Tatt til orientering

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

Styrets innstilling: På bakgrunn av at vi ser at vi trenger å øke antall styremedlemmer foreslås det at honoraret også gjenspeiler denne avgjørelsen. Dagens honorar er på 53.010 eks AGA. Dette tilsvarer kr 17 670 per styremedlem (3 stk). ved å beholde samme sum per pers, men med 4 stk. medlemmer så ender summen opp på totalt kr 70 680 eks AGA.

Vedtak: Godkjent

3) **Solsenger og bord på uteområdet – sak innmeldt av eier av seksjon 49**
Ønsker meg solsenger og bord på uteområdet mellom blokkene b8 og b9. For de som har balkong på skygge siden, kan benytte seg av de solsengene. 2 solstoler med bord imellom eller flere solstoler. Solstoler som kan tåle å stå der året rundt. Dette vil også øke populariteten ved salg av leilighetene.

Styrets svar:
Plassering av solsenger ser vi ikke er gunstig på grunn av rømningsveier. . Innkjøp til solsenger vil ikke bli prioritert på grunn av kostnaden til fremtidig vedlikehold i sameiet. Styret kan se om det finnes andre muligheter til å legge til rette for dette på grøntområdet sameiet har.

Kommentarer i møtet: Årsmøtet er enig i Styrets svar.

4) Maling av sameiet
Styret har fått inn tilbud fra ulike malerfirmaer angående maling av sameiet neste år. Prisene varierer fra 1,8 millioner kroner fra Rosenborg Malerfirma til 1,2 millioner kroner fra MTG. Vi har fått anbefaling om at det kan være lurt å male alt på én gang.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at sameiet benytter oppsparte midler samt egenandel per boenhet. Egenandelen kan deles opp i flere betalinger. Det er ikke gunstig for sameiet å ta opp lån.
Etter vurdering av de forskjellige anbudene, anbefaler styret å velge MTG, da de har vist seg å være en pålitelig og seriøs aktør.

Vedtak: Saken tas opp på ekstraordinært årsmøte.

5) Takstmann – Befaring av feil og mangler
Styret har merket seg at det har vært en del misnøye i sameiet knyttet til feil og mangler. Som følge av dette har vi funnet det nødvendig å kontakte en takstmann for å innhente et pristilbud. Hensikten er å få en objektiv vurdering av de feil og mangler som utbygger (Apex) har avslått, samt en uavhengig gjennomgang av leilighetene for å sikre at alt er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Uttalelse fra takstmann: "Litt vanskelig å gi pris på slike oppdrag, spesielt med tanke på tidsbruk, leiligheter og hvordan befaringer skal organiseres.
Enkleste blir å utføre dette ihht medgått tid. Vi har da en timesats på kr. 1750,- ink. mva. Vil tro at det må regnes med et tidsforbruk på mellom 30-60min pr. leilighet ink. evt. rapport samt 3-4 timer på fellesareal.

Som vi snakket om på telefon så har dere 5års reklamasjonstid både på leiligheter og på fellesareal.
Det som er viktig i forhold til dette er at evt. feil / mangler som det skal reklameres på, det må reklameres på innen rimelig tid. Dvs at evt. forhold som har vært synlig ved f. eks overtak (for ca. 2 år siden?) kan fort bli avvist fra utbygger / entreprenør pga at det er for sent reklamert. Rettspraksis på "innen rimelig tid" er 3-4 måneder.

For at det evt. ikke skal bli unødvendig store kostnader for dere, som det likevel kan bli avvist, så foreslår vi at det gjøres befaring av et par leiligheter i første omgang for evt. se om det kan være feil / mangler som kan være lurt å reklamere videre til utbygger / entreprenør"

Styrets innstiling:
Vi tar forslaget om takstmann til etterretning, vi ønsker å unngå de potensielt høye merkostnadene dette kan medføre for hver enkelt seksjonseier. Ønsker noen beboere å gå videre med tilbudet vi har mottatt av takstmann, kan dette gjøres på eget initiativ

Kommentarer i møtet: Forsamlet er enig i Styrets innstilling

6) **Vedtektsendring** (saken krever 2/3 flertall av de fremmøtte)
Det foreslås at det tas inn en ny setning under punkt 7. med følgende ordlyd i sameiets vedtekter:

Detektor: Hver enkelt seksjonseier må dekke kostnadene selv ved bytte av detektor i sin leilighet, dersom den faller utenfor garantien.

Punktet er inntatt med blå tekst i vedlagte vedtekter.

Styrets innstilling: Hver enkelt seksjonseier må dekke kostnadene selv ved bytte av detektor i sin leilighet, dersom dette faller utenfor garantien, Pr. dags dato dekkes denne kostnaden av sameiet, men vi ser at dette kan bli kostbart for sameiet på sikt og beboerens fellesutgifter kan øke.

Vedtak: Godkjent

Videre foreslås det endring av ordlyd i vedtektenes vedlegg 3, regler for gjesteparkering i sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Rød tekst tas ut, blå tekst tas inn:

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

1.Plassene for gjesteparkering er markert og forbeholdt besøkende til beboere i sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Plassene er lokalisert til venstre for innkjøring til garasjen og regulert med SmartOblat-løsning.
2.Leietaker er ikke å regne som gjester, og eiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass for leietakerne.
3.All parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene.
4. Bobiler, campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene.

5.. Beboernes private biler, biler tilhørende bedrifter med fast adresse i sameiet og firmabiler som disponeres av beboere, er ikke å definere som gjester og overtredelse vil bli fulgt opp.

6. Det tillates nødvendig parkering i forbindelse med av/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.

7. Regulert parkering gjennom SmartOblat (gjesteparkering til venstre for innkjøring til garasjen):

a. Hver seksjonseier er gitt mulighet til å registrere seg via SmartOblat-systemet til Trondheim Parkering AS.
b. Registrering skjer ved å gi nødvendig informasjon til de som er gitt administrasjonsrettigheter i sameiet.
c. Registrering gir mulighet til å gi tillatelse til ~~1~~ 2 gjesteparkering i max. 24 timer.
d. Denne kan gjentas inntil 5 ~~døgn~~ dager inntil 12 ganger i året.
e. Tillatelsens gyldighet betinger at det er ledige P-plasser tilgjengelig.
f. Overtredelse: Dersom det ~~gjentatte ganger~~ registreres og/eller at systemet melder i fra om at ~~samme~~ kjøretøy har stått parkert i strid med overnevnte bestemmelser, anses dette som brudd på retningslinjene og 1 varsel vil bli sendt, før tillatelsen til bruk av gjesteparkeringen blir slettet fra systemet i 1.måned. Det må da søkes på nytt etter dette. Det betyr at kjøretøyet ved kontroll blir registrert som ulovlig parkering og gebyr vil bli utstedt.

8. Disse retningslinjene iverksettes ~~01.10.2023~~ 19.03.2025.

Styrets innstilling: Vi mener det er nødvendig å endre ordlyd i punkt 7-c, d og f.

punkt 7.c,- endring i vedtekt til 2 gjesteparkeringer,så det er i samsvar med hvordan det praktiseres i dag.

punkt 7.d,- Vi ser at det er et smutthul, der det blir opphold i døgnet og det faller utenfor reglementet på punkt 7.d.

punkt 7.f- Overtredelser:
For å få bedre kontroll og oversikt så bør 1 varsel bli sendt ut før utestengelse blir gitt for å få til en bedre dialog mellom seksjonseier og styret og bedre system å følge opp.

Vedtak: Godkjent

12) Opprettelse av valgkomité

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

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

Vedtak: tas ved ekstraordinært årsmøte.

13) Valg – det skal velges:

Styreleder for 1 år	På valg Jacqueline Høvik (stiller ikke til gjenvalg som styreleder)
Styremedlem for 2 år	På valg May-Britt Aronsen (stiller ikke til gjenvalg)
Styremedlem for 1 år	Nytt styremedlem

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Velges ved ekstraordinært årsmøte
Styremedlem for 2 år	Velges ved "
Styremedlem for 1 år	Simen Angel
Styremedlem for 1 år	Remi Kulseng-Hansen (ikke på valg)

Møtet ble hevet kl. 20:58

Ihm Johansen

Jacqueline Høvik

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9
Revidert og lagt fram på ekstraordinært årsmøte 28.04.25

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

BRUK AV FELLESOMRÅDET

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.
Lagring av utstyr i boder og garasjen skal lagres 10 cm fra bakken

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. Se til at garasjeporten og ytterdøren går i lås før du drar videre.

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

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

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

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

BRUK AV GARASJEN

Lad elbil kun på godkjent ladepunkt.
Det er forbudt mot lagring av brennbart materialer og gjenstander som bidrar til brann i garasjen.
Ikke lagre annet enn bil, motorsykkel, sykkel og sparkesykkel i garasjen. Sykkel og sparkesykkel kan også stå i sykkelbod.
Tilbehør som ski- og sykkelstativ,skiboks og ett sett med dekk, kan lagres sammen med kjøretøyet.
Plassen skal holdes ryddig.

BRUK AV BOLIG

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

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 08.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

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

Ved lengre fravær plikter seksjonseieren 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 seksjonseieren. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av
seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 08.09.2022, revidert 19.03.2025

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Sameiet består av totalt 63 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjon og næringsseksjon omtales som eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. I tilknytning til sameiets uteareal har også områdevelforeningen grøntområdet som skal skjøttes av velforeningen. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177 bnr. 818 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine boligseksjoner.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Dette gjelder også om:

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

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

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

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

2.2 KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 SEKSJONSEIERS PLIKT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER
Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter

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

Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

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

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.
- Detektor: Hver enkelt seksjonseier må dekke kostnadene selv ved bytte av detektor i sin leilighet, dersom den faller utenfor garantien.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

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

12. STYREMØTER

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

13. ÅRSMØTET

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

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

18. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

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

19. FORRETNINGSFØRER

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

20. REVISJON OG REGNSKAP

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

21. FORSIKRING

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

22. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at

funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift.

Utrykning til falske alarmer viderefaktureres til den som har utløst alarmen.
Brannslanger og nødutganger kan bare benyttes ved nødstilfeller.
Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

23. TAUSHETSPLIKT

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

24. MISLIGHOLD

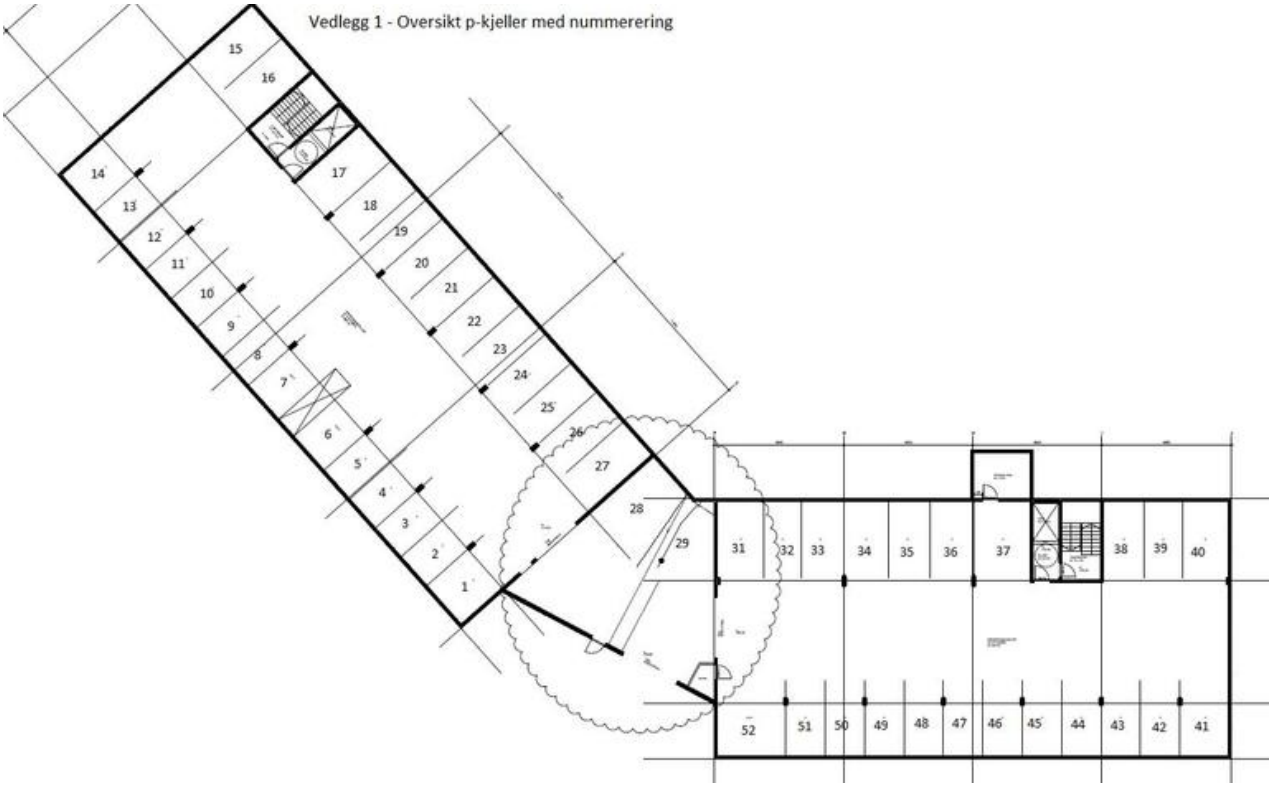
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig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

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

|-oo0oo-

Vedlegg 1 - Oversikt p-kjeller med nummerering



Vedlegg 2 - oversikt over seksjoner med leierett parkeringsplass

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

Regler for bruk av gjesteparkering i sameie Yippi Høiseth B8-B9

1.Plassene for gjesteparkering er markert og forbeholdt besøkende til beboere i sameiet Yippi Høiseth B8-B9. Plassene er lokalisert til venstre for innkjøring til garasjen og regulert med SmartOblat-løsning.
2.Leietaker er ikke å regne som gjester, og eiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass for leietakerne.
3.All parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene.
4. Bobiler, campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene.
5.. Beboernes private biler, biler tilhørende bedrifter med fast adresse i sameiet og firmabiler som disponeres av beboere, er ikke å definere som gjester og overtredelse vil bli fulgt opp.
6. Det tillates nødvendig parkering i forbindelse med av/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.
7. Regulert parkering gjennom SmartOblat (gjesteparkering til venstre for innkjøring til garasjen):

a. Hver seksjonseier er gitt mulighet til å registrere seg via SmartOblat-systemet til Trondheim Parkering AS.
b. Registrering skjer ved å gi nødvendig informasjon til de som er gitt administrasjonsrettigheter i sameiet.
c. Registrering gir mulighet til å gi tillatelse til 2 gjesteparkering i max. 24 timer.
d. Denne kan gjentas inntil 5 dager inntil 12 ganger i året.
e. Tillatelsens gyldighet betinger at det er ledige P-plasser tilgjengelig.
f. Overtredelse: Dersom det registreres og/eller at systemet melder i fra om at kjøretøy har stått parkert i strid med overnevnte bestemmelser, anses dette som brudd på retningslinjene og 1 varsel vil bli sendt, før tillatelsen til bruk av gjesteparkeringen blir slettet fra systemet i 1.måned. Det må da søkes på nytt etter dette. Det betyr at kjøretøyet ved kontroll blir registrert som ulovlig parkering og gebyr vil bli utstedt.

8. Disse retningslinjene iverksettes 19.03.2025.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

Tid: 21.09.2025 – KL. 19:00

Sted: Lund Barnehage, Høyvegen 1, 7089 Heimdal

Til stede fra styret: Kim Andrè D Johansen, Ask Holberg Trones, Mats Berge Rambraut, Jacqueline Høvik

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Kim Andrè D Johansen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 18

Totalt antall stemmer: 18

Til sekretær ble valgt: Ask Holberg Trones

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Torill Sneve

Lund Østre velforening deltar på årsmøte som observatør. Styremedlem i LØV, Frank Valde, er representert. Ingen motsigelser fra årsmøtet på deltakelsen.

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

2. Behandling av reklamasjonssak mot Villaservice

2.1. Kort om LØVs deltakelse på møtet:

Lund Østre velforening er invitert til å delta på møtet som observatør. LØV har styremøte tirsdag 23.09.2025 hvor de avgjør om de gir fullmakt til at vårt styre kan føre sak for deres del av utearealet som ligger i tilknytning til sameiets. Spesifikt gjelder dette grøntareal sør for B8 og bakken vest for B9.

2.2. Advokat

Styret hadde den 16.09.2025 møte med advokat Jenny Smolan fra advokatkontoret Myhr & Co. Saken ble gjennomgått og takstrapport med oversikt over reklamasjoner fremvist. Smolan har rådet sameiet til å umiddelbart innhente kostnadsberegninger for utbedringene og opprette forliksklage for å unngå foreldelse 3 år etter overtakelse.

2.3. Takstrapport fra TSB Takst Skade & Bygg AS

Styret engasjerte i august takstmann Knut Ivar Lamøy fra TSB Takst Skade & Bygg AS for å gjennomgå feil og mangler på fellesarealer og tilhørende uteområder. Styret har sendt inn utarbeidet takstrapport fra Knut Ivar Lamøy som formell reklamasjon til Villaservice 09.09.2025 med 14 dagers svarfrist.

Det ble under møtet tatt en gjennomgang av takstrapporten på 61 punkter. I tillegg ble det gjennomgått tre suppleringspunkter fra styret som også ble vedlagt i den formelle reklamasjonen. Disse totalt 64 punktene består av mange allerede innmeldte saker, samt nye avdekte forhold. Kommunikasjon og samhandling med Villaservice har siden overtakelse blitt opplevd som uoversiktlig og lite tilfredsstillende. Dermed er takstrapporten også en måte å rydde opp i alt som er utestående av reklamasjoner i en samlet sak.

2.4. Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslag for utbedring av uteareal og drenering er utarbeidet av Brende AS på forespørsel fra styret. Overslaget viser at dette vil koste omkring 2 750 000 kr ink. MVA.

Fasaden til B8 og B9 inngår delvis i reklamasjonen. Pågående malearbeid utgjør en kostnad på om lag 1 300 000 kr ink. Mva. over 2025 og 2026. Tilbakemelding fra Knut Ivar Lamøy er at det kan være mulig å hente noe erstatning fra Villaservice for dette, men hele summen er ikke realistisk.

Kostnadsoverslag for øvrige fellesareal ventes fra Knut Ivar Lamøy og er ikke mottatt enda.

2.5. Spørsmål og kommentarer fra beboere

Det ble ytret ønske om fortløpende oppdateringer fra styret om saken. Dette blir gjort.

Det ble tatt opp bekymring rundt økonomi og økte utgifter for den enkelte seksjonseier ifm. avvikene. Formålet med reklamasjonen er at feil og mangler skal utbedres og

dekkes av Villaservice. Videre vil det bli sendt forespørsel til Gjensidige forsikring om at rettshjelpdekning blir utløst for påløpte kostnader til advokat og takstmann, samt fremtidige kostnader i saken. Dekningen vil hvis godkjent utgjøre 80% av kostnadene.

Det ble tatt opp at en uavhengig part skal være med å godkjenne overtakelse. Styret har ikke undersøkt hvem som har hatt ansvaret for dette i sameiets tilfelle. Tas til følge og undersøkes nærmere.

Det ble tatt opp feil og mangler fra flere beboere som er gjentakende internt i seksjonene. Sprekker i kjøkkenbenker og fronter, knirking i gulv, susing fra inngangsdører. Den enkelte seksjonseier oppfordres til å Apex-registrerer alle feil og mangler i egen seksjon og følge opp saken på nytt dersom responsen ikke er tilfredsstillende.

2.6. Avstemning om opprettelse av forliksklage

Det ble gjennomført avstemning om at styret oppretter forliksklage.

Det ble gjennomført avstemning ved håndsopprekning.

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 0

Resultatet av avstemningen er at styret oppretter forliksklage, enstemmig vedtatt.

Forliksklagen planlegges sendt inn gjennom advokat Jenny Smolan i uke 39.

Møtet ble hevet kl. 20:30

Kim Andrè D Johansen	Ask Holberg Trones	Torill Sneve
Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Kim Johansen		
Sted/dato: 24/09-25 Heimdal	Sted/dato: 25/09-25 Heimdal	Sted/dato: 25/09-25 Heimdal

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Sameiet Yippi Høiseth B8–B9

Tid: Søndag 21.09.2025 kl. 19:00
Sted: Lund barnehage, Høyvegen 1, 7089 Heimdal

Styret innkaller med dette til ekstraordinært årsmøte.

Saksliste

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Registrering av frammøtte
- Valg av sekretær
- Valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Behandling av reklamasjonssak mot Villaservice

Styret engasjerte i august takstmann Knut Ivar Lamøy fra TSB Takst Skade & Bygg AS for å gjennomgå feil og mangler på fellesarealer og tilhørende uteområder.
Takstrapporten, som omfatter 64 punkter – flere av dem alvorlige – ble oversendt Villaservice den 09.09.2025 med svarfrist på 14 dager.

Styret hadde den 16.09.2025 møte med vår advokat, som har rådet oss til å:

- umiddelbart innhente kostnadsberegninger for utbedringene
- opprette forliksklage for å unngå foreldelse etter 3 år

Forliksklagen planlegges sendt allerede i uke 39.

Viktig informasjon:

Det vil bli gitt mer informasjon om reklamasjonssaken og en gjennomgang av hovedpunktene i takstrapporten under årsmøtet.
For å ivareta sameiets rettigheter og fremtidige økonomi, er det nødvendig å handle innen foreldelsesfristen på 3 år for våre reklamasjoner.

Foreldelse kan være et faktum allerede ved månedsskiftet oktober/november, og det er derfor viktig at alle seksjonseiere gir styret fullmakt til å handle raskt.

Merk:

Seksjonseiere som ikke kan delta på møtet, kan på forespørsel få tilsendt fullmaktsskjema i postkassen og returnere dette i

Jacqueline Høvik sin postkasse i B8 eller Kim Andre Deniz Johansen sin postkasse i B9.

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/THOMAS KVÅLSVOLL
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0022/25
Vår referanse: 3693909/25888438
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 133

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1228506	200	31.10.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	177	818	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613675780
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
913231430	VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS		Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
5001	177	818

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 122506 Tinglyst: 31.10.2022
STATENS KARTVERK

Rett k... Tr... Enh... kraftes ...kommune ...arkitektur
11/10 22

14.10.2022 08:02

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1228506/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

Side 1 av 1

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/80021-42

RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE B5-B9-B10 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.09.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak Dokumentnr.: BYGG-21/80021-7.

I søknaden heter det:
Rekkefølgebestemmelser og andre vilkår for gjennomføring i reguleringsplanen er ivaretatt.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet 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.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

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.

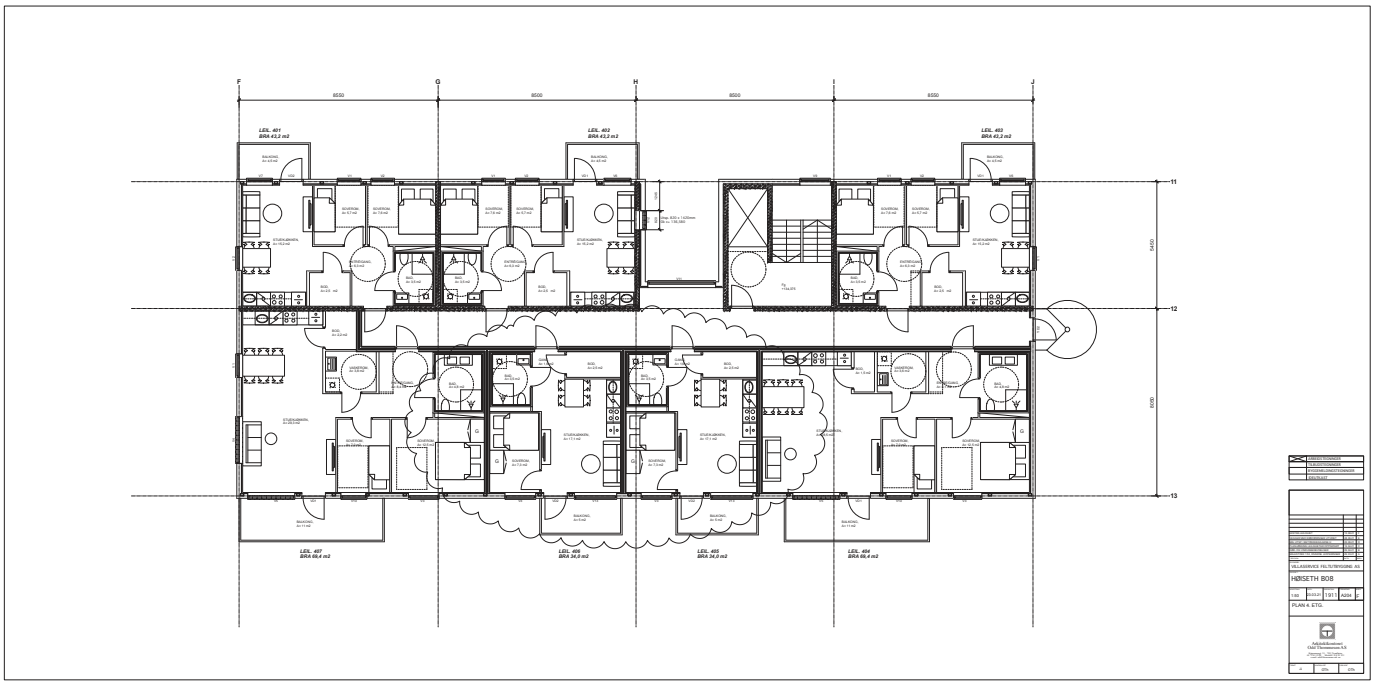
Klagen må undertegnes.

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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.


F
G
H
I
J
8550
8500
8500
8550
LEIL. 401
BRA 43,2 m2
LEIL. 402
BRA 43,2 m2
LEIL. 403
BRA 43,2 m2
11
12
13
LEIL. 407
BRA 66,4 m2
LEIL. 405
BRA 34,0 m2
LEIL. 406
BRA 34,0 m2
LEIL. 404
BRA 66,4 m2
HELGÅSSERVICE HELTE/TERRASSE AS
HØRSETH 808
PLAN 4. ETG.


UTBRETTET VESTFASADE, B09
SØPRFASADE, B08
HØSETH B08/B09
SAMLET FASADE

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/THOMAS KVÅLSVOLL
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0022/25
Vår referanse: 3693908/25888433
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 131

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1057515	200	21.9.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	177	818	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613663973
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
913231430	VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS		Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM

Doknr: 1057515 Tinglyst: 21.09.2022
STATENS KARTVERK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	177	818

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	818	0	1	1178 / 4741	Næringsseksjon	ja	Nei
5001	177	818	0	2	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	3	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	4	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	5	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	6	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	7	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	8	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	9	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	10	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	11	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	12	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	13	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	14	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	15	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	16	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	17	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	18	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	19	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
6/9-22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	818	0	20	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	21	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	22	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	23	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	24	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	25	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	26	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	27	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	28	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	29	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	30	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	31	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	32	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	33	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	34	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	35	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	36	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	37	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	38	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	39	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	40	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	41	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	42	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	43	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	44	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	45	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	46	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	47	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	48	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	49	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	50	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	51	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	52	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
6/9-22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	818	0	53	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	54	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	55	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	56	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	57	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	58	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	59	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	60	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	61	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	62	122 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	63	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	64	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Sum tellere er 4741 iht. mekling og skjønn

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
6/5-22

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Villaservice Feltutbygging AS	913 231 430	erik@villaservice.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2643	7414	Trondheim	415 65 115

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	177	818	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 231 430	Villaservice Feltutbygging AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1178	B	13	B	71		25	B	34		37	B	62		49	B	62	
2	B	43		14	B	43		26	B	34		38	B	62		50	B	62	
3	B	70		15	B	43		27	B	71		39	B	62		51	B	62	
4	B	34		16	B	43		28	B	43		40	B	62		52	B	62	
5	B	34		17	B	70		29	B	43		41	B	62		53	B	62	
6	B	71		18	B	34		30	B	43		42	B	62		54	B	62	
7	B	43		19	B	34		31	B	62		43	B	62		55	B	62	
8	B	43		20	B	71		32	B	62		44	B	62		56	B	62	
9	B	43		21	B	43		33	B	62		45	B	62		57	B	62	
10	B	70		22	B	43		34	B	62		46	B	62		58	B	62	
11	B	34		23	B	43		35	B	62		47	B	62		59	B	62	
12	B	34		24	B	70		36	B	62		48	B	62		60	B	62	
Sum teller:		4433		Nevner =		4741													

Dato	Innsenderens underskrift
16/5-22	Odd G Erlandsen

Kopi bekreftes.
OSLO 16/5-22
Liv Oda Taksgaard
Eiendomsmeglerfullmektig

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14/5-22	Odd P. Eshuy

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uródighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim, 10/5-2022	Odd E Eriksen	Odd Einar Eriksen Villaservice Feltutbygging AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	177	818	

Dato	Underskrift	Stempel
22/8-22	Trond Indset	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
10/5-22	Odd E Eriksen

Rett kopi bekreftes.
0510 16/5-22
Liv Oda Taksgaard
Eiendomsmeglerfullmektig

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	62		85				109				133				157			
62	B	122		86				110				134				158			
63	B	62		87				111				135				159			
64	B	62		88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		308		Nevner =		4741													

Dato 10/5-22 | Innsenderens underskrift Odd Ø. Rahn

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

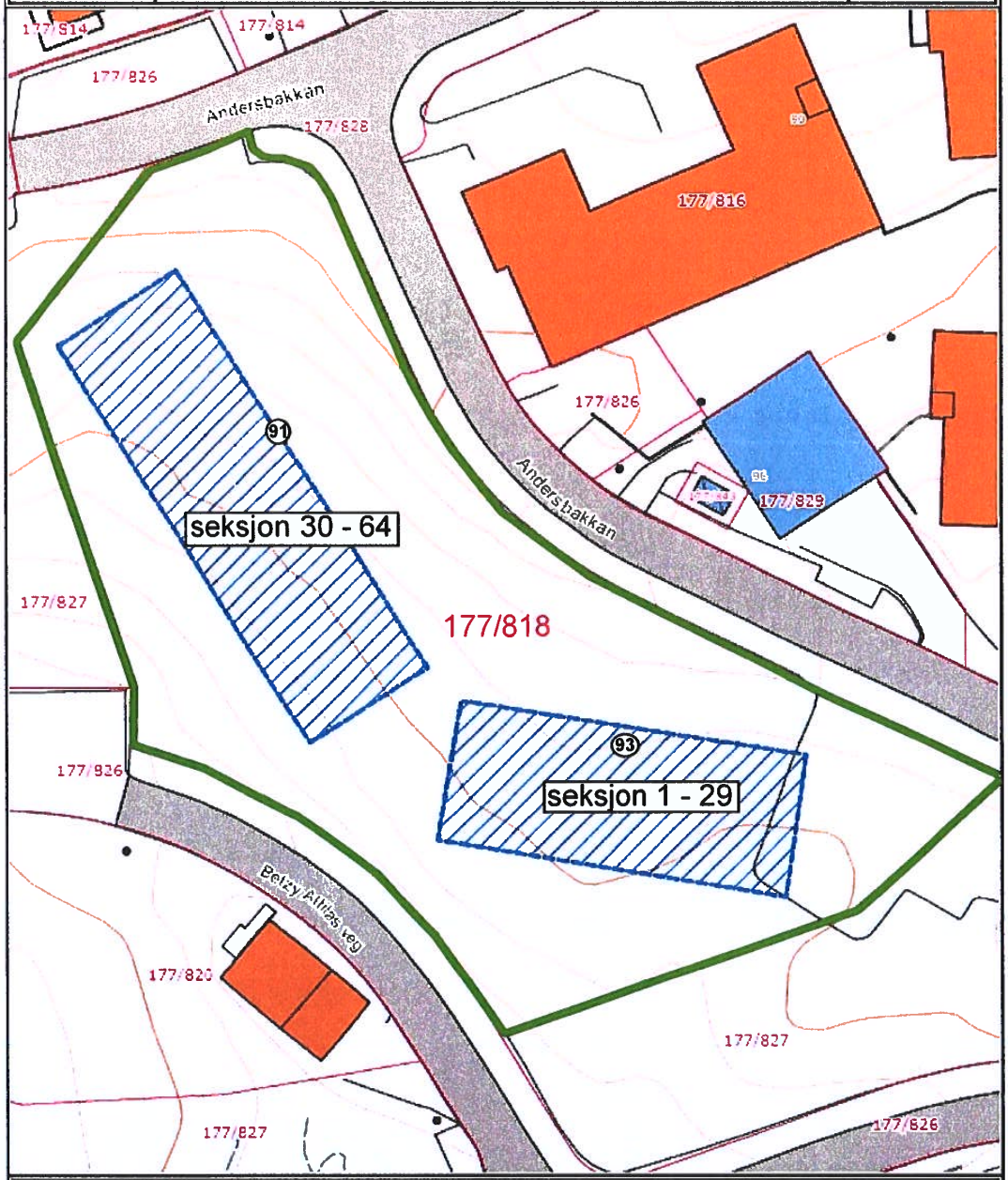
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM			
TRONDHEIM	Dato: 22/8-2022 Sign: Seksjonert eiendom markert med grønn strek			

N

side 1/4

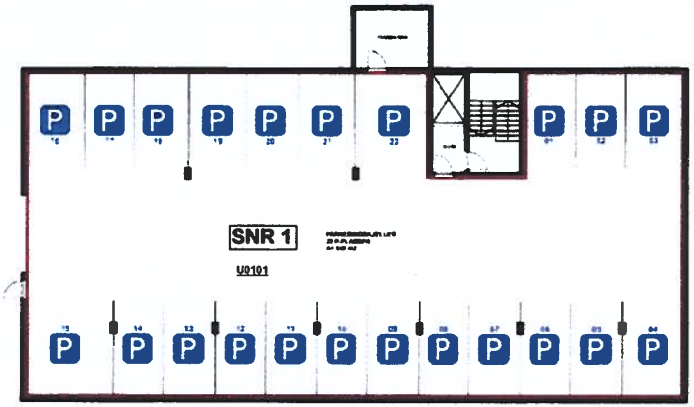
ikke målestokk



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

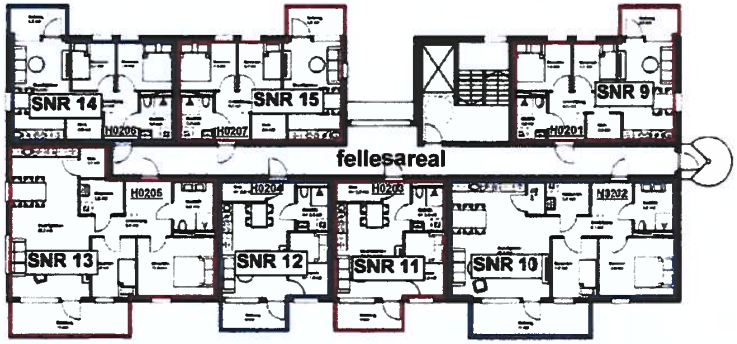
kjeller



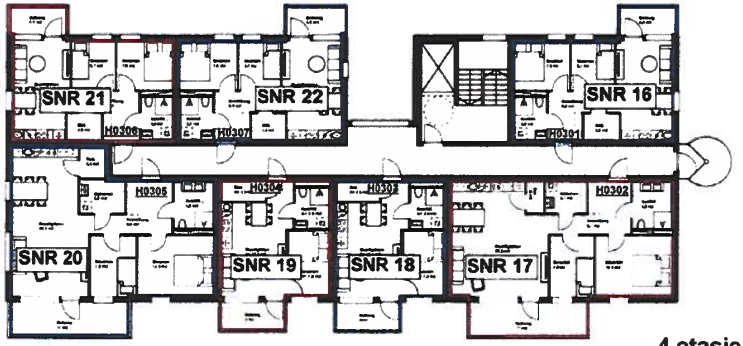
1.etasje



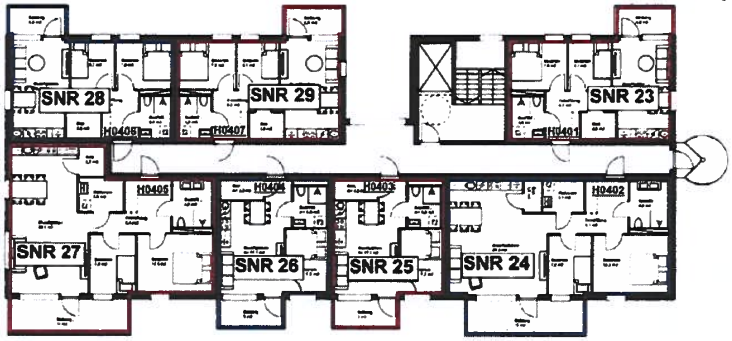
2.etasje



3.etasje



4.etasje



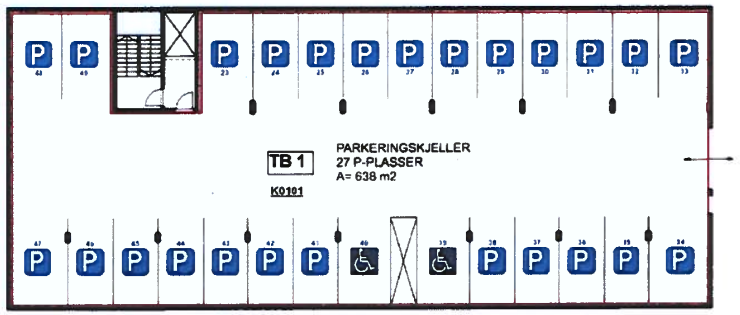
SNR = seksjonsnummer

TB = tilleggsareal bygg seksjon

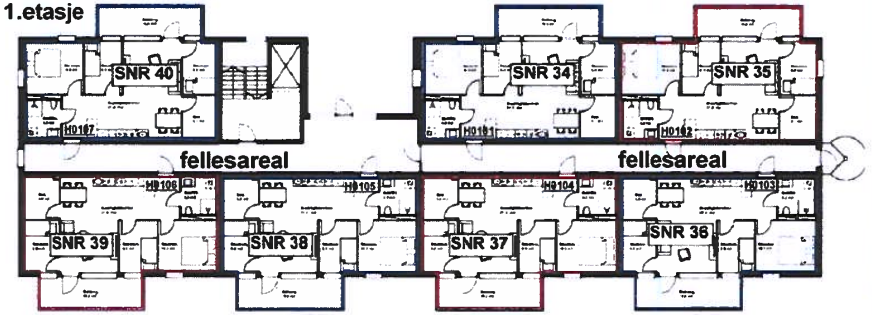
Bygningsnr 300934666
Andersbakkan 93

Eierseksjonering
Gnr: 177 Bnr: 818 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202213493
Dato: 22.08.2022 Side 2/4

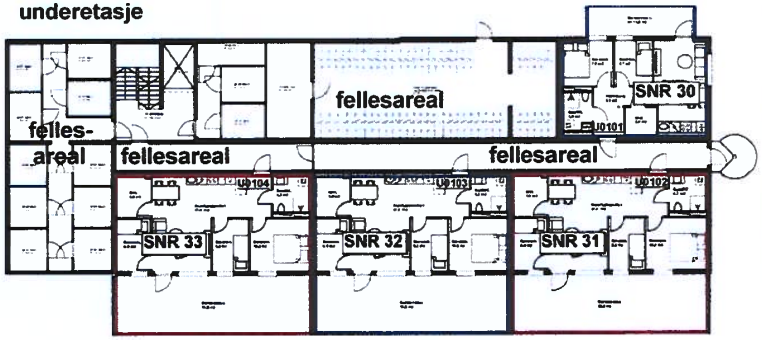
kjeller



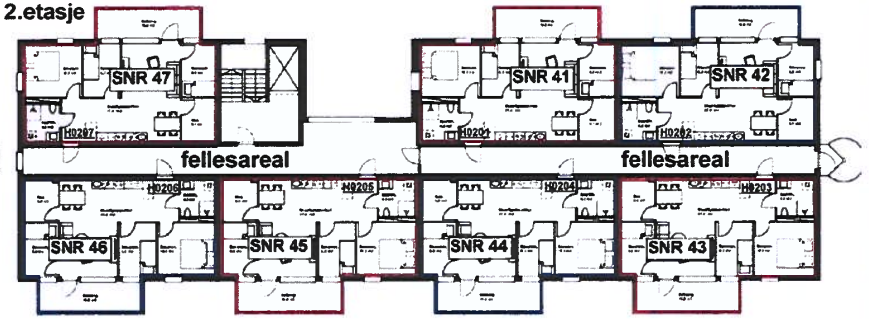
1.etasje



underetasje



2.etasje



SNR = seksjonsnummer

TB = tilleggsareal bygg seksjon

Bygningsnr 300934631

Andersbakkan 91

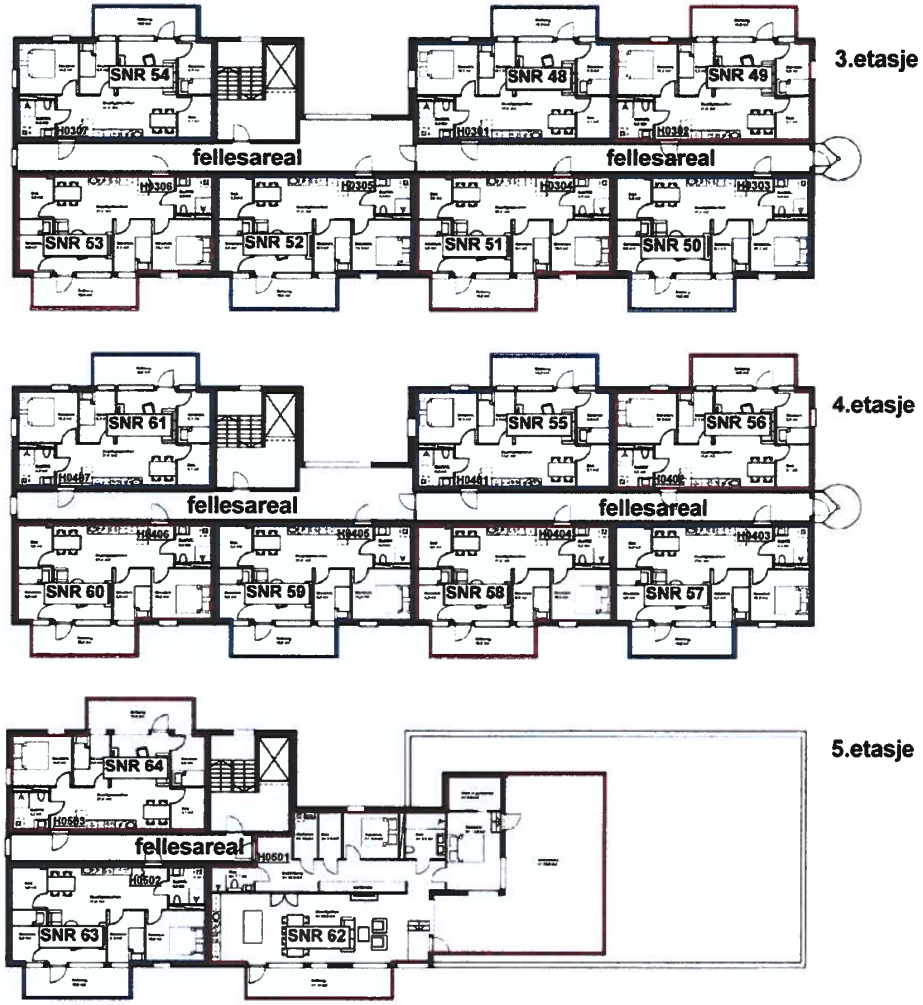
Eierseksjonering

Gnr: 177 Bnr: 818 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202213493

Dato: 22.08.2022 Side 3/4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36



SNR = seksjonsnummer

Bygningsnr 300934631

Andersbakkan 91

Eierseksjonering

Gnr: 177 Bnr: 818 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202213493

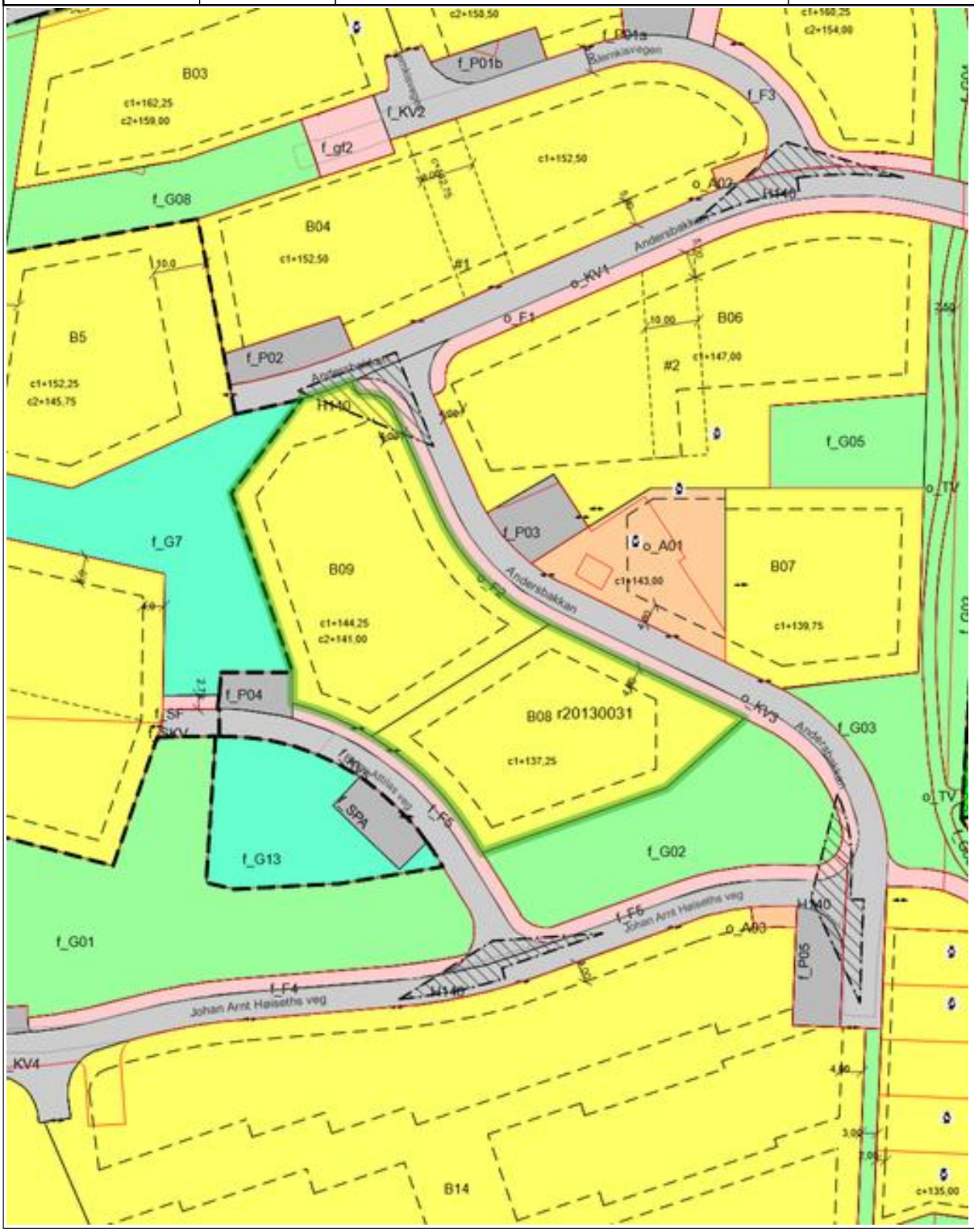
Dato: 22.08.2022 Side 4/4

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


Veg


Plan dispensasjon punkt


RpGrense

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpSikringGrense


Eiendomsgrense god nøyaktighet

Privatveg gatenavn .


RpFareGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Regulert støyskjerm


Rasfare


Ras- og skredfare


Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse


Gang-/sykkelveg


Parkering


Blå/grønnstruktur


Byggegrense


Måle- og avstandslinje


Felles lekeareal


Frisikt


Kjøreveg


Gangveg/gangareal/gågate


Avfallssug


Turdrag


Regulert senterlinje


RpRegulertHøyde


RpBestemmelseOmråde


Boligbebyggelse


Fortau


Annen veggrunn - grøntareal


Grønnstruktur

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**177**	**818**	**0**	**23**	Andersbakkan 93, 7089 HEIMDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	3718.8m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	3718.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r20130031	Lund østre Trinn 2 (18.6.2015)	Boligbebyggelse	3178.4m^2
	5001 r20130031	Lund østre Trinn 2 (18.6.2015)	Frisikt	25.5m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0088	Ringvålvegen, parsellen Ny Kongsveg - Lund Østre, gnr.178/1, samt tilknytningsveg til eksisterende Ringvålveg ved Lund Ø (18.6.1980)
r0220c	Endring av reguleringsplan for Lundåsen, søndre del (30.4.1986)
r1101m	Lund Østre, gnr177 bnr 717 (27.8.2009)
R20130068	Øvre Solberg, gnr/bnr 179/1 m.fl (19.11.2015)
r20150013	Lund østre, gnr/bnr 177/17 m.fl gang- og sykkelveg (28.1.2016)
r20190006	Fv 6654 Ringvålvegen mellom Nergeilan og Lundvegen (25.3.2021)
r20210029	Lund østre trinn 2, fire delfelt (30.3.2022)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

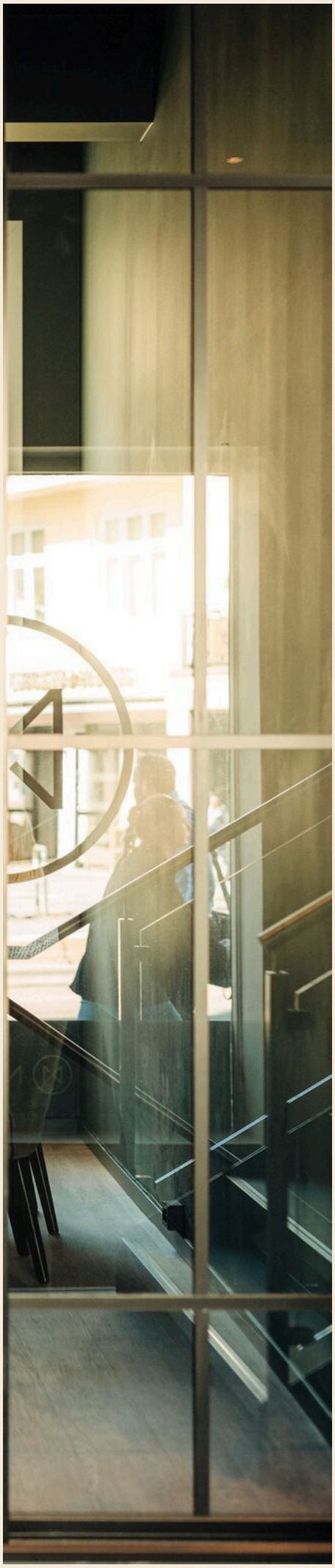
Det tas forbehold om feil og mangler.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

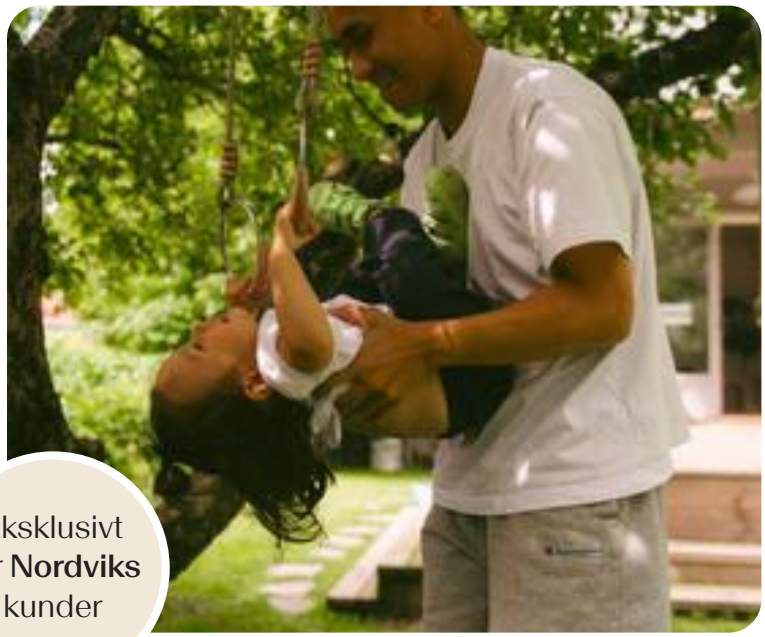


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0018/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL
Matrikkel: Gnr 177, bnr 818, snr 27 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Trondheim
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880