

Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 74 m²

BRA-i: 69 m²

Samlet vurdering

TG-0

12

TG-1

3

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33180>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Pga møblering og lagrede gjenstander i rommet så ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av rommet. Vaskemaskin og tørketrommel ble ikke flyttet på for kontroll av sluk og fallforhold. TG-IU er satt pga begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av rommet når dette er tilrettelagt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Asbjørn Sigstadstø**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke** Telefon: **91848248**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **roger.stokke@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Taksmann/byggmester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller o.l.

Informasjon om boligen

Adresse: **Andersbakkan 93, 7089 Heimdal**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	177	Bruksnr:	818	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2022 - Ferdigattest 2023						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av betong. Yttervegger i en kombinasjon av betong og bindingsverk. Fasader bestående av panel og fasadeplater. Vinduer med isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	69	0	0	11
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	74	69	5	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	67	2	Entre, gang, bad, 2 soverom, vaskerom, stue og kjøkken.	Innvendig bod.
Kjeller	5	0	5		Kjellerbod
Totalt m²	74	67	7		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5m² er eksternt bruksareal med adkomst via fellesareal. Bodarealet er innhentet fra en tidligere rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med betongdekke og rekkverk av metall og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Dører og vinduer er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte med kullfilter over stekesonen, kombinert med balansert ventilasjon i rommet. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert. Det er viktig at kullfilter byttes regelmessig for at ventilasjonen skal fungere som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på befaringsdagen.	
TG-0	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Rørfordelerskap på vaskerom var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen da det var plassert et skap i front av fordelerskapet. Rørfordelerskap på bad er plassert i himling. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på befaringsdagen.	
TG-0	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. Ingen avvik ble registrert opp i mot retningslinjer for enkel vurdering av anlegget. Samsvarserklæringen er ikke kontrollert av undertegnede. Det er opplyst i sikringsskapet at dokumentasjonen er å finne i boligmappa.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-0

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med varmedistribusjon via vannbåren gulvvarme. Rørfordelerskap på vaskerom er ikke besiktiget da det var plassert at skap i front av fordelerskapet på befaringsdagen. Tekniske komponenter som styringssystem, sirkulasjonspumper, ventiler og lignende er ikke visuelt besiktiget. Ingen symptomer på svikt ble registrert på befaringen. TG er basert på alder, samt at det ble registrert varme i gulv.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leiligheten har balansert ventilasjon, kombinert med kullfiltervifte på kjøkken. På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet har flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Tilgjengelige overflater er kontrollert uten å påvise symptomer på svekkelser eller skader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Kontrollen av sluk ble noe begrenset da det ikke var rengjort før befaring. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på synlige deler.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant med skap og dusj med dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Anlegget var i drift på befaringen, og avtrekk ble registrert. Ingen avvik observert ved visuell kontroll og enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Baderommet er en prefabrikkert våtromskabin, og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Baderomskabinene er ofte oppført med konstruksjoner i stål eller materialer som begrenser nytteverdien av fuktsøkerinstrument. Tilstandsgraden er basert på en visuell besiktigelse og øvrige kontrollpunkter i rommet. Det ble ikke registrert symptomer eller indikasjoner på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er en prefabrikkert baderomskabin med Sintef-sertifisering. Denne er synlig i luke på rørfordeling i himling.	

6.12 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Rommet har flis på gulv og vegger, og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.	
Oppsummering av øvrig	TG-IU
Pga møblering og lagrede gjenstander i rommet så ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av rommet. Vaskemaskin og tørketrommel ble ikke flyttet på for kontroll av sluk og fallforhold. TG-IU er satt pga begrenset kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en kontroll av rommet når dette er tilrettelagt.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

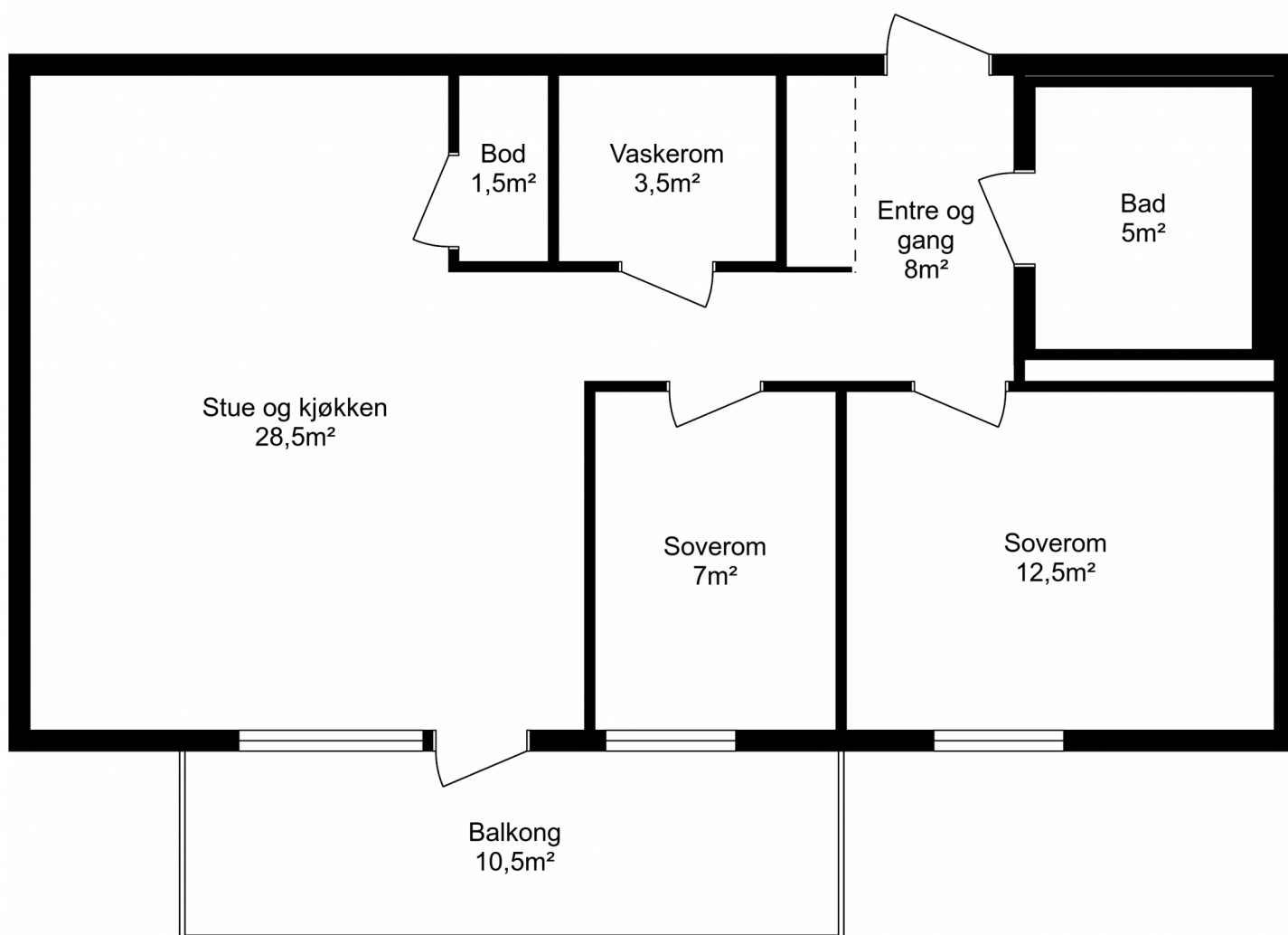
6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Andersbakkan 93, Snr 10

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7230069		
Adresse	Andersbakkan 93		
Postnummer	7089	Poststed	HEIMDAL
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Ida Birgitte	Selger1etternavn	Bergli
Selger2fornavn	Asbjørn	Selger2etternavn	Sigstadstø

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggesjefmeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/uført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted, skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukt/andret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sigstadstø, Asbjørn

Signert av

Bergli, Ida Birgitte

Signert av



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 områdeveforeningen grøntområdet som skal skjøttes av veforeningen. Sameiet skal ivareta seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Unnlattelse 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 karmen
- 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 hæverk.

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 seksjonseiers 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne felles kostnad, innkaller til årsmøte.

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme foruten seksjonene for parkering og bod. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 brannslukkingsutstyr 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 brannsløkkingsutstyr 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 opplysninger 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 seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

| -oo0oo-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B8-B9

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 04.10.2022

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

BRUK AV FELLESOMRÅDET

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSE

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

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

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

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

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 innstilling:

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 valgkomitè 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

Årsregnskap 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter
- * Revisjonsberetning

Sameiet Yippi Høiseth B8-b9 Org.nr. 930051527

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Yippi Høiseth B8-b9

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

Resultatrapport 2024 for 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

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
Styrets leder

May-Britt Aronsen
Styremedlem

Remi Kulseng-Hansen
Styremedlem

**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: Magbritt, Pemi, Jacqueline

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Jacqueline Hovik

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 12

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 13

Til sekretær ble valgt: Thomas Antzen

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 ekstraordinær +
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 befaringsbesøk 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 innstilling:

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: Ansvarlig 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

Simon Angel

Styremedlem for 1 år

Remi Kulseng-Hansen (ikke på valg)

Møtet ble hevet kl. 20:58

Jan Johansen

Jacqueline Høvik

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 valgkomité- 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

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 André 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 André 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.

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 finansieringsmulighetene 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 egenfinansiering 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 valgkomité. 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 valgkomiteen 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

Fasadebestemmelser fra årsmøte og ekstraordinært årsmøte

Fra årsmøte 03.05.2023:

1. Bod på veranda (fasadeendringer)
 - a. Vi i styret mener at hvis dette skal være aktuelt så må dette gjøres av et firma slik at alle løsninger blir like. Vi i styret tar kontakt med et firma for å finne en løsning og pris som en må forholde seg til. Dette fordi vi ønsker at hvis det monteres bod, så skal det se likt ut i hele sameiet. Men hver enkelt må søke om å få lagd denne bodløsningen. Det blir da laget bod på hver enkelts regning hvis bodløsning er ønskelig.
2. Skjerming veranda i 1.etasje
 - a. Vi mener at de leiligheter i 1.etasje som ikke vil få satt opp rekkverk/skillevegg fra Villaservice (gjelder de leiligheter ut mot veien) burde få muligheten til å skjerme seg for innsyn til en viss grad. Vi mener at dette blir gjort på hver enkelts regning og med forbehold om at skilleveggene blir av samme utseende som de Villaservice setter opp på andre siden av bygget. Det må også bli gjort av et firma. Altså for å få det til å se mest mulig likt ut og for å forhindre mulig skade på bygget.
3. Sette opp balkongflagg (fasadeendring)
 - a. Dette synes vi er en helt grei fasadeendring)
4. Sette opp levegg på veranda
 - a. Vi i styret mener at en god løsning vil være en uttrekkbar levegg. Med ønske om at det skal være mest mulig lik fasade over hele bygget så foreslår vi at det settes en begrensning angående farge på leveggene. Vi foreslår Svart/mørk eller hvit/lys.

Fra ekstraordinært årsmøte 19.09.2023:

5. Montere opp tak over verandadør
 - a. Vi i styret mener at det er i orden å montere tak over verandadør hvis man ønsker dette, for egen regning. For å få fasaden lik ønsker vi å sette noen begrensninger. Vi foreslår at takene som monteres er glasstak som monteres over verandadør i samme høyde (10 cm fra nedsida på panelet over døra og oppover). Vi foreslår denne typen: https://www.hjemfint.no/entr%C3-tak-sophia-1600?aref=ref-adwords_agid-146411777726_cid-19918634310_mt-kw-pl-dv-m&qclid=EAlaIqobChMlk6_RqcHSgAMVyJJ_oCR2ZnAQWEAQYAyABEgLnPD_BwE

Entrétak Sophia 1600

Art: 56329 | PG: M26



Entrétak Sophia 1600

Antall: 1

Kjøp

5695,-

Gratis frakt!

✓ 9 stk. på lager - Leveringstid: 8-15 hverdager



Produktbeskrivelse:

Praktisk beskyttelse for dører og vindu. Entréttet er laget av rustbestandig pulverlakkert aluminium og fester laget av galvanisert stål. 4 mm tykt takpanel av polykarbonat som er praktisk talt uknuselig. Integrert takrenne. Enkel DIY montering.

Mål og Spesifikasjoner:

- Bredde: 95 cm
- Lengde: 160 cm
- Høyde: 17 cm
- Vindmotstand: 150 km/h
- Snøbelastning: 180 kg/m²

Bilde av Entrétak Sophia 1600

6. Solskjerminger på vinduene

- Vi i styret mener at screeninger kan være en god løsning for å skjerme for sol hvis man ønsker å ha utvendig skjerming. Disse kjøpes inn og betales av hver enkelt. Vi foreslår at slike solscreeninger må være i grå/svart. For eksempel slik som disse (vist på neste lysbilde)





1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- | | |
|---|--|
|  | Kjøreveg (2011) |
|  | Fortau (2012) |
|  | Gang-/sykkelveg (2015) |
|  | Gangforbindelse (2016) |
|  | Annen veggrunn - grøntareal (2019) |
|  | Kollektivholdeplass (2073) |
|  | Parkering (2080) |
|  | Pumpestasjon (2140) |
|  | Avfallssug. Conterinerterminal/returpunkt (2150) |

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)
- Turdrag (3031)

5. LNFR OMRÅDER

- Landbruksformål (5110)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE

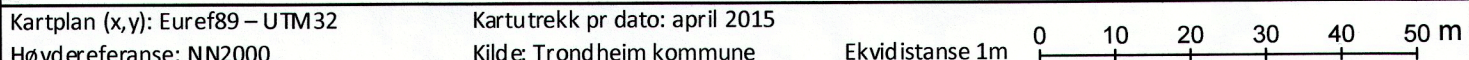
- Friskt (140)

§12-7 BESTEMMELSER

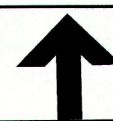
- Bestemmelseområde #1, #2

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- | | |
|-------------|------------------------------|
| — — — — | Planggrense |
| ———— | Grense for arealformål |
| ———— | Regulert tomtgrense |
| - - - - | Byggegrense |
| - - - - - | Regulert støyskjerm |
| | Tunnel |
| - · - · - · | Grense for sikringsoner |
| - - - - - | Grense for bestemmelseområde |
| ◄ ► | Avkjørsel |
| c1 c2 | Maks gesims |



TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lund østre, trinn 2
gnr/bnr 177/3 m.fl.



Målestokk
1:1000 (A2)

Revisjon	Dato	Sign.	Revisjon	Dato	Sign.
Supplering 1	10.07.2014	FK	Til sluttbehandling	10.04.2015	Bm/Tk
Supplering 2	06.10.2014	FK			
Supplering 3	18.11.2014	FK			
For 2.gangsbehandling	18.02.2015				

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	03.11.2014	
Offentlig ettersyn	04.11.-20.12.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	05.05.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	07.05.2015	
Godkjent i bystyret	21.05.2015	

Forslagsstiller:	Forslagsfremmer:	Reguleringsplannr:
 EGGEN arkitekter as	Høiseth utvikling AS	r20130031
		Kommunens saksnr:

Dato: 04.04.2014	13/7144
------------------	---------

 **TRONDHEIM KOMMUNE**
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/7144 r20130031

Lund østre, trinn 2 gnr/bnr 177/3 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
av 1.juli 2009, har Trondheim bistyre i

Medte 21.05.2015 og saksnummer 75/15 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med
godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik *Rita Ottervik*
Ordfører formannskapssekretær



RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler
Knut Auganes

Saksnummer
BYGG-21/80021
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Hanne Brevik Svarlien

Dato
19.09.2023

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

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

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE B5-B9-B10 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.09.2023.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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 ivare tatt.

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.

Andersbakkan 93

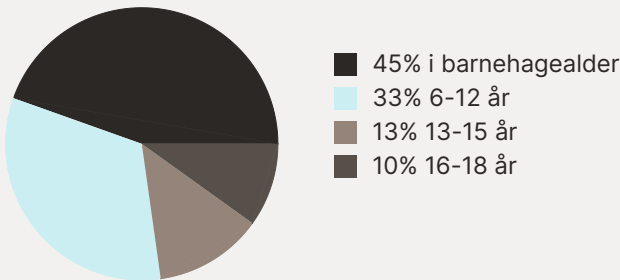
Offentlig transport

Østre Lund	9 min	
Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109	0.7 km	
Heimdal stasjon	5 min	
Linje F6, R60, R70	2.5 km	
Trondheim S	18 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	14.4 km	
Trondheim Værnes	36 min	

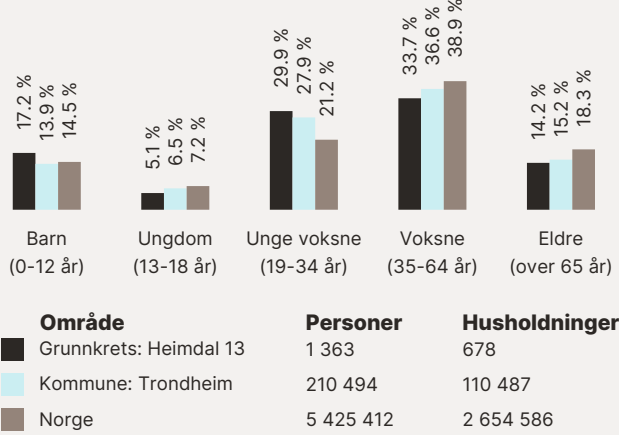
Skoler

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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

Sport

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

