

The image shows a modern, minimalist apartment interior. On the left, there is a kitchen area with light wood cabinets and a grey countertop. Three black pendant lights hang over the counter. Two black leather bar stools are positioned in front of the counter. To the right, a grey sectional sofa is adorned with several cushions, including one with a patterned design. In front of the sofa is a white coffee table holding a vase of pink flowers and a candle. A square abstract painting hangs on the wall above the sofa. The floor is made of light-colored wood.

**aktiv.**

Andersbakkan 90, 7089 HEIMDAL

**Stilfull og pen selveierleilighet fra  
2020 med solrik balkong | 4. etg.  
m/heis| 2 soverom | Fjernvarme |  
Flytt rett inn!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Ludvig Bøgseth

**Mobil** 971 72 602

**E-post** ludvig.bogseth@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 680 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 748 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 572,-  
**Selger:** Williams Gabriel Kollie  
Emilie Vikdal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 44/46 kvm  
**Tomtstr.:** 4953.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 177, bnr. 816  
**Snr.** 29  
**Oppdragsnr.:** 1710250206

# Velkommen til Andersbakkan 90!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Andersbakkan 90. En innbydende selveierleilighet i et populært boligområde. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Bygget er nytt fra 2020 og leiligheten ligger i 4. etg. med heis og holder en gjennomgående god standard.

Verdt å merke seg:

- To soverom
- Barnehager og skoler i nærområdet
- Lave strømgifter og felleskostnader
- Innvendig bod, samt bod på balkongen
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Kabel-tv og Internett inkluderer i fellesutgiftene
- Metrobuss med direkte avgang til sentrum like ved
- Stilig og praktisk kjøkkenøy for ekstra benke- og skaplass
- Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Bymarka

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                | 2   |
| Om eiendommen .....                    | 4   |
| Bilder .....                           | 19  |
| Plantegning .....                      | 28  |
| Nabolagsprofil .....                   | 30  |
| Egenerklæringsskjema .....             | 32  |
| Tilstandsrapport .....                 | 37  |
| Energiattest .....                     | 51  |
| Husordensregler .....                  | 52  |
| Vedtekter .....                        | 55  |
| Regnskap og budsjett .....             | 63  |
| Byggetegning .....                     | 70  |
| Seksjonering .....                     | 71  |
| Midlertidig brukstillatelse .....      | 78  |
| Reguleringskart og -bestemmelser ..... | 81  |
| Budskjema .....                        | 150 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> - Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og bod

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> - Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m<sup>2</sup> - Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4953.6 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Lund Østre i Trondheim kommune, kun ca. 2 km fra Heimdal sentrum. Området byr på gode kollektivforbindelser med buss, og nærmeste holdeplass – Lund – ligger like ved.

Rett ved leiligheten finner du balløkke, friområder og en naturlekeplass – perfekte omgivelser for både små og store. Det er også kort gangavstand til turstier som leder ut i marka, med både lysløype og rulleskiløype lett tilgjengelig. Bymarka byr på flotte muligheter for friluftsliv, bærplukking og naturopplevelser året rundt, og Saupstad skisenter ligger kun 2 km unna.

Lysløypenettet strekker seg helt til Granåsen skisenter og videre ut i resten av Bymarka. I nærområdet finner du også fasiliteter som idrettshall, treningssenter, svømmehall, ridesenter og badeplass. En kort sykkel tur tar deg til Hestsjøen – et populært badested med brygge, stupetårn, grillplass, bord og benker.



Når det gjelder dagligvarehandel, ligger Coop Extra i Ringvålveien og Coop Prix på Kattem i nærheten. For et bredere servicetilbud har Heimdal sentrum det meste du trenger, mens City Syd og omkringliggende handelsområder byr på et stort utvalg av butikker og spisesteder. Trondheim sentrum er også lett tilgjengelig med både bil og offentlig transport.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det kort gangavstand til både Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole. For videregående elever ligger Heimdal og Tiller videregående skoler i nærheten. I tillegg finnes det flere barnehager i området, blant annet Kattem og Lundåsen barnehager.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Joachim Helseth Dalum opplyser om følgende byggemåte:

Lavblokk er oppført i 5. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater og stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt tak, tekket med membranduk eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i gulvbelegget ved ytterdøren. Lite hakk i veggflisen på venstre side av vasken på badet. Noe knirking i gulvet på badet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt egne terrassefliser i tre på terrassen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Planlagt maling av trekledning på utsiden av blokken, som vil koste 7.500 per boenhet. Dette vil faktureres gjennom felleskostnadene mellom juni til september.

Dersom kjøper overtar leiligheten først etter september, vil ikke kjøper bli belastet med disse kostnadene.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### **TG2 - VÅTROM**

Oppsummering av overflater:

Det ble ikke påvist knirk under befaringen, men eier opplyser at det tidvis kan være noe knirk i baderomsgulvet, noe kan være symptomer på bevegleser i underliggende konstruksjon som videre kan medføre sprekker/Skader i tettesjikt og bør undersøkes nærmere. TG2 grunnet opplysninger om knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales og kontakte leverandøren av baderomskabinen for en grundigere undersøkelse vedrørende knirk i gulvet.

Det er ingen forhold som har fått TG3.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med TELIA.

### **Parkering**

Sameiet har totalt 41 parkeringsplasser i p-kjeller som er seksjonert som en næringsseksjon eid av et eksternt aksjeselskap, p.t. Y-Park AS. Sameiet har inngått leiekontrakt med Y-Park AS for alle p-plassene der sameiet er leietaker.

Søknad om leie av p-plass sendes TOBB som tildeler plass etter dato for søknad. Ved tildeling betales det et gebyr til TOBB.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre og ute på sameiets fellesområde.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

89715963

### **Diverse**

#### **AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### **D-NUMMER**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### **SALGSSUM**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

#### ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme. Det er gulvvarme i nesten samtlige rom.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.



## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 680 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 580

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er beregnet med utgangspunkt i faktura for juni 2025 som var på kr 1 215. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

### Formuesverdi primær

Kr 647 080

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 588 321

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Velforening

Det er pliktig medlemskap i Lund østre Velforening. Velforeningskontingenten inngår i de månedlige felleskostnadene til sameie.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Boenheten

## Eierbrøk

45/6081

## Felleskostnader inkluderer

### FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og vedlikeholdskostnader, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, renhold av fellesareal, kontingent til velforening og elektroniske fellesavtaler.

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Felleskostnader drift: Kr 1 884
- Velforeningskontingent: Kr 122
- Elektroniske fellesavtaler: Kr 566

### MALING AV BLOKKENE

Alle tre blokkene skal males opp i løpet av 2025/26. Foreløpig estimat for arbeidene er kr 1 200 000. Det planlegges ekstraordinær utfakturering til seksjonene i tre omganger, alle i perioden juni - september 2025, totalt kr 7 500. Hver faktura vil ikke overstige kr 2 500. Kjøper må påregne å dekke deler av beløpet dersom overtagelse avtales til før 1. oktober 2025.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 572

## Kommentar fellesgjeld

Sameiet har per 10.07.2025 ingen fellesgjeld.

## Andel fellesformue

Kr 13 634

## Andel fellesformue dato

31.12.2024

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Yippi Høiseth B6-B7

## Organisasjonsnummer

925183415

## Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Yippi Høiseth B6-B7. Sameiet består av totalt 108 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177, bnr 816 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 28 460
- Egenkapital: Kr 1 006 776
- Disponible midler: Kr 1 006 776
- Årets endring i disponible midler: Kr 28 460

### **Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny(e) eier(e).

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **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.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## **Offentlige forhold**

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 177, bruksnummer 816, seksjonsnummer 29 i Trondheim kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

**HEFTELSE**

24.09.2015 - Dokumentnr: 879130 - Erklæring/avtale

Eiendommene gnr. 177 bnr. 811-832 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 177, bnr: 816

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2019 - Dokumentnr: 1041211 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:829

Bestemmelse om rett til adkomst for vedlikehold av bygninger/anlegg/støttemur

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 177, bnr: 816

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2019 - Dokumentnr: 1041211 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:829

Bestemmelse om plassering av bolig/sjøppelanlegg

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 177, bnr: 816

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2020 - Dokumentnr: 1998060 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 177, bnr: 816

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2020 - Dokumentnr: 2310382 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 177, bnr: 826

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

## GRUNNDATA

26.03.2020 - Dokumentnr: 2270735 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 45/6081

## RETTIGHETER

06.04.2020 - Dokumentnr: 2310382 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 5001, Gnr: 177, Bnr: 826

Bestemmelse om vedlikehold

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokk i Andersbakkan 90 den 23.11.2020. I vedtak om midlertidig brukstillatelse er det anmerket følgende forhold som gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Noe beplantning

Frist for utføre gjenstående arbeid er satt til 01.06.2021.

Videre er det i vedtaket satt vilkår om at relevante rekkefølgebestemmelser i planen skal være oppfylt før det kan utstedes ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2022-2034 med ikrafttredelse 27.03.2025, og ligger i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i byggesone 3. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Videre er eiendommen underlagt reguleringsplan r20130031 "Lund østre Trinn 2" datert 18.06.2025, og ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

#### GENERELLE REGLER

Seksjonseiere kan fritt leie ut sine boligseksjoner.

#### KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da



begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

#### **BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### **BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 680 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

67 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

68 350 (Omkostninger totalt)

79 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 748 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 759 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 762 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 68 350

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 36 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990 perstk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

**Ansvarlig megler bistår av**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmeglerfullmektig  
ludvig.bogseth@aktiv.no  
Tlf: 971 72 602

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

**Salgsoppgavedato**

30.07.2025





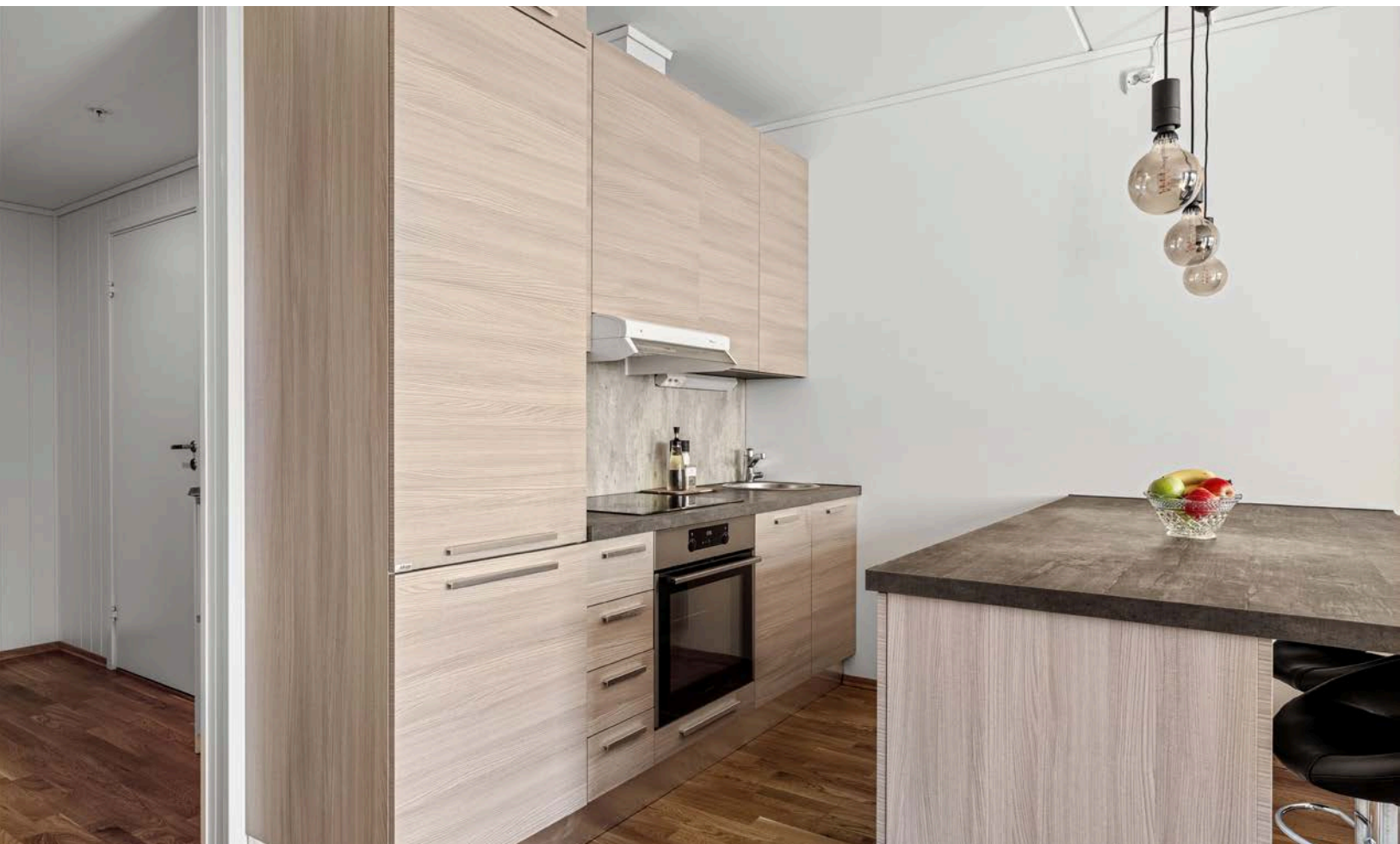








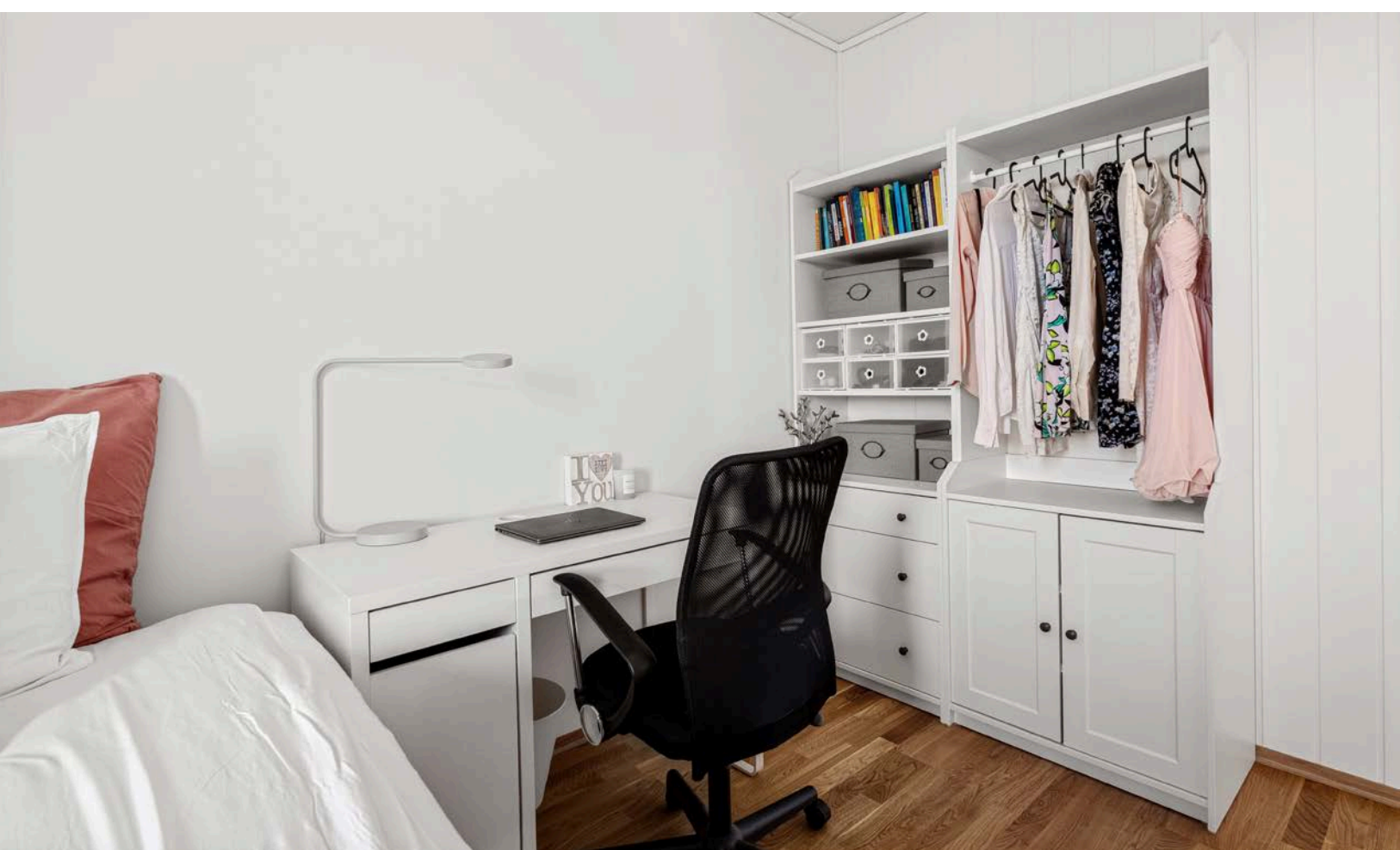










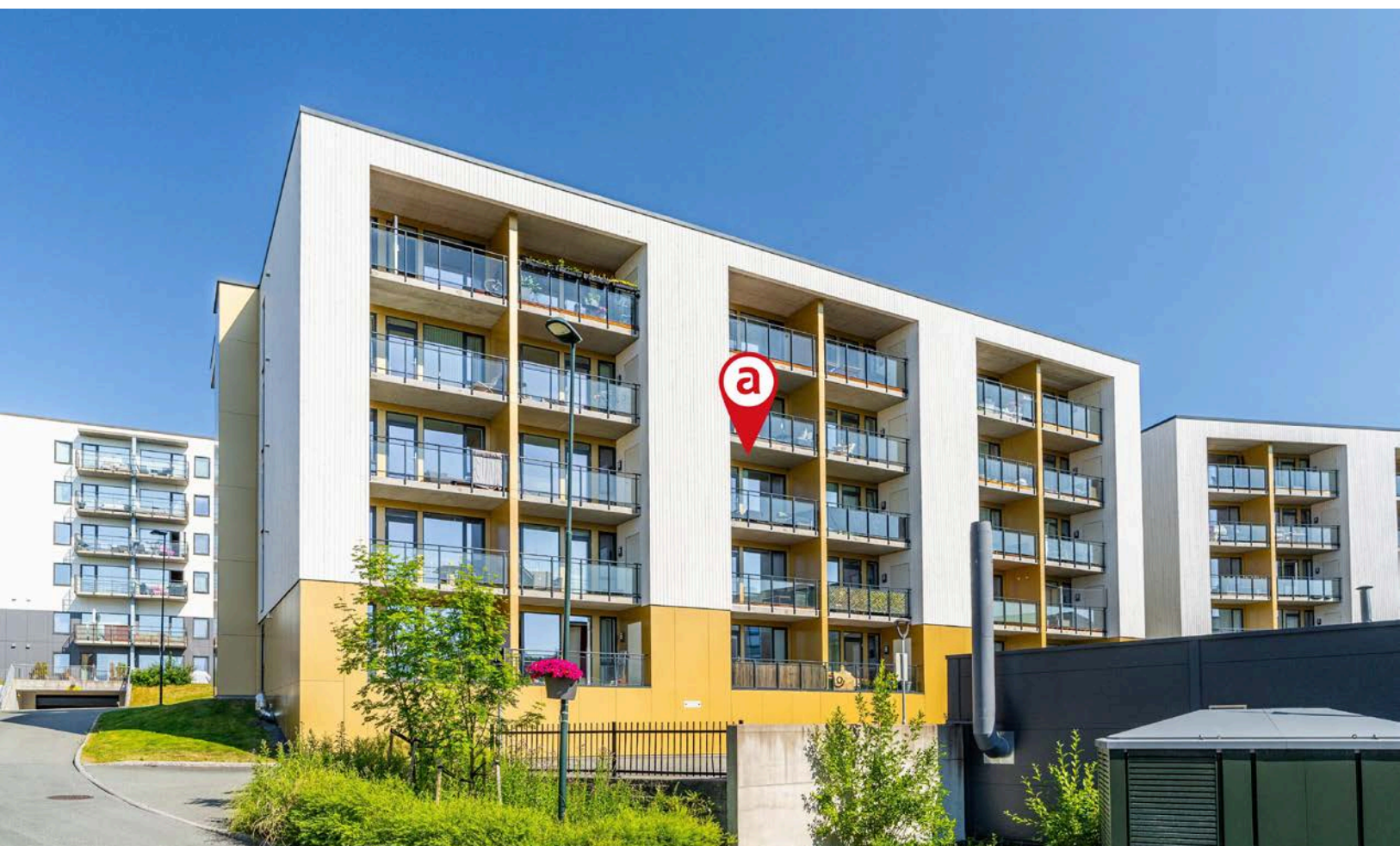






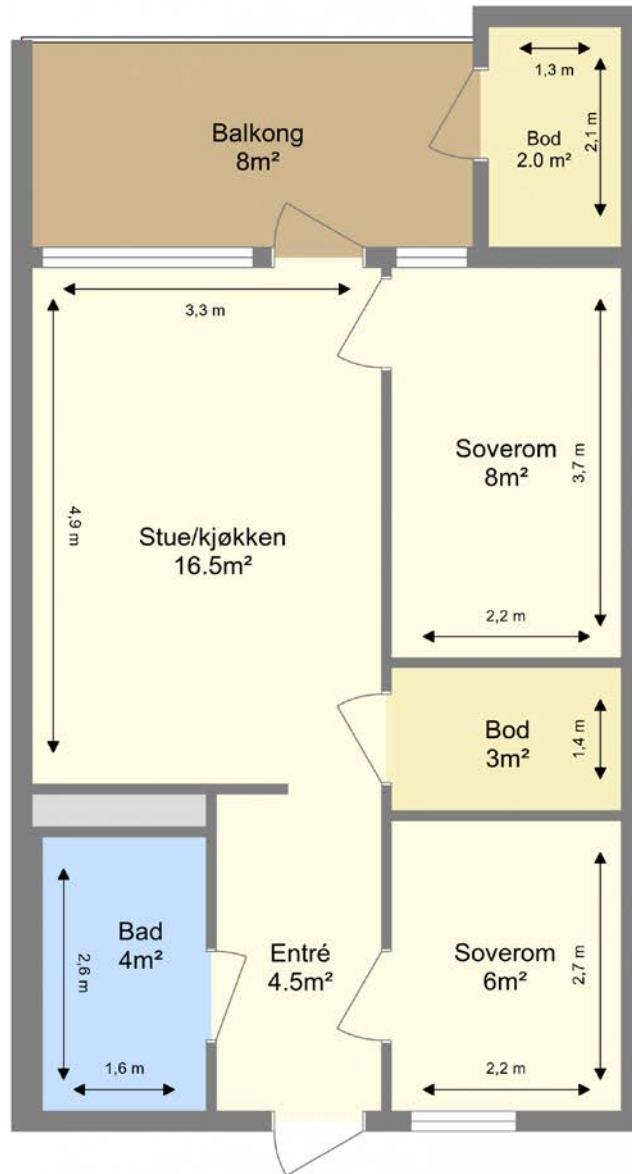






# Andersbakkan 90 snr 29

## 4. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Andersbakkan 90

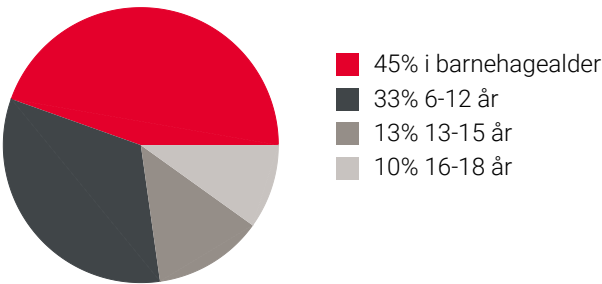
## Offentlig transport

|                                 |        |         |
|---------------------------------|--------|---------|
| Østre Lund                      | 8 min  | 0.6 km  |
| Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109 |        |         |
| Heimdal stasjon                 | 24 min | 2 km    |
| Linje F6, R60, R70              |        |         |
| Trondheim S                     | 19 min | 14.4 km |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71     |        |         |
| Trondheim Værnes                | 37 min |         |

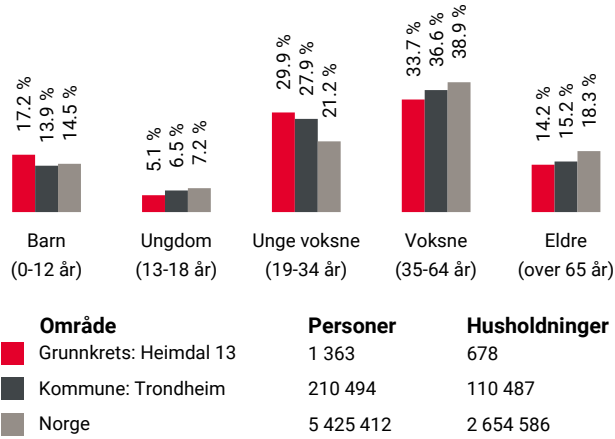
## Skoler

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| Kattem skole (1-7 kl.)         | 10 min | 0.8 km |
| 384 elever, 25 klasser         |        |        |
| Åsheim barneskole (1-7 kl.)    | 16 min | 1.2 km |
| 306 elever, 17 klasser         |        |        |
| Stabbursmoen skole (1-7 kl.)   | 21 min | 1.8 km |
| 316 elever, 20 klasser         |        |        |
| Huseby barneskole (1-10 kl.)   | 4 min  | 2.5 km |
| 510 elever, 47 klasser         |        |        |
| Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) | 14 min | 1.1 km |
| 457 elever, 29 klasser         |        |        |
| Cissi Klein videregående skole | 5 min  |        |
| Heimdal videregående skole     | 5 min  | 3.2 km |
| 730 elever                     |        |        |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Lund barnehage (1-5 år)       | 6 min  |
| 62 barn                       |        |
| Skjetlein barnehage (1-5 år)  | 8 min  |
| 41 barn                       |        |
| Torvsletta barnehage (1-3 år) | 10 min |
| 48 barn                       |        |

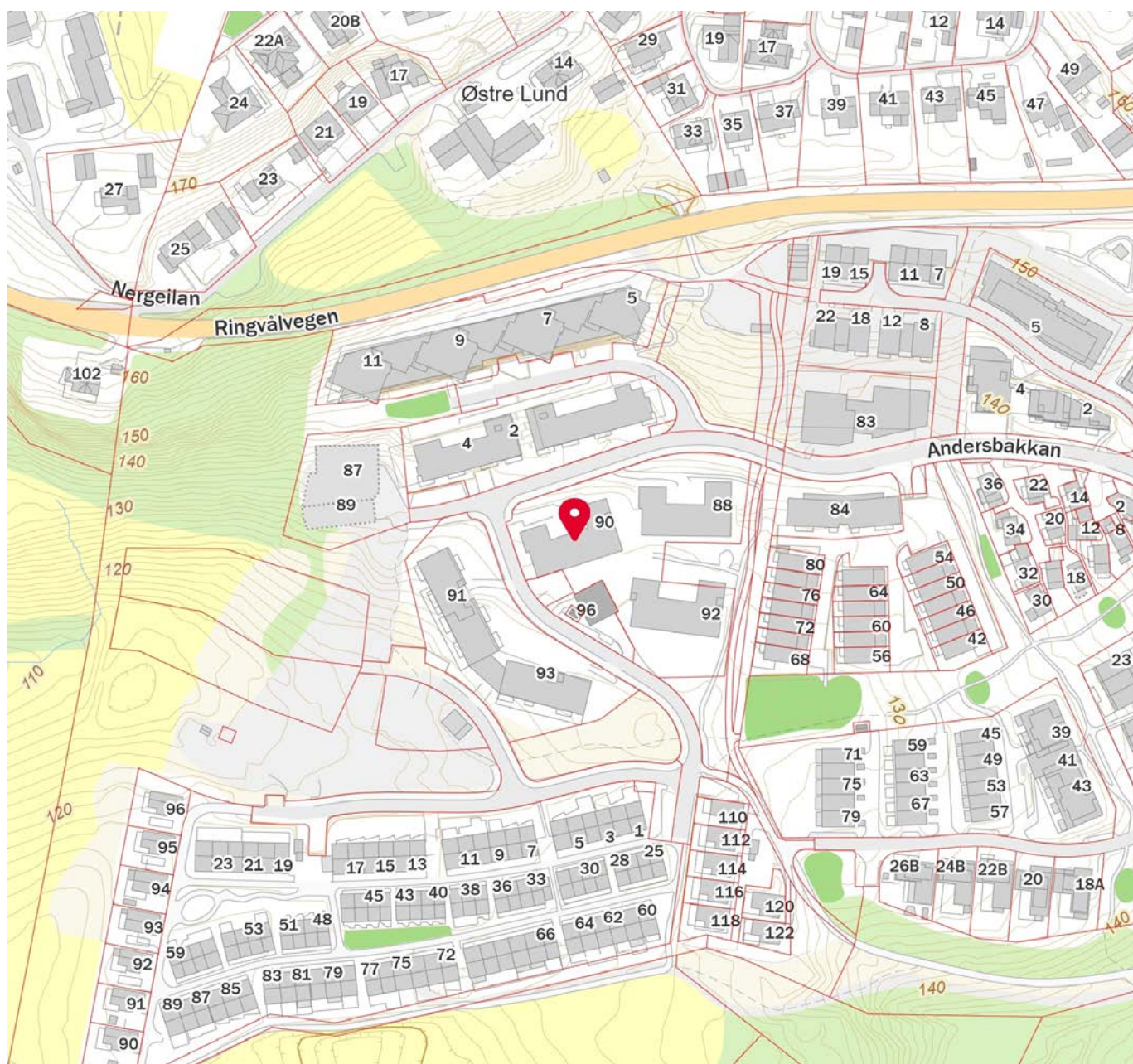
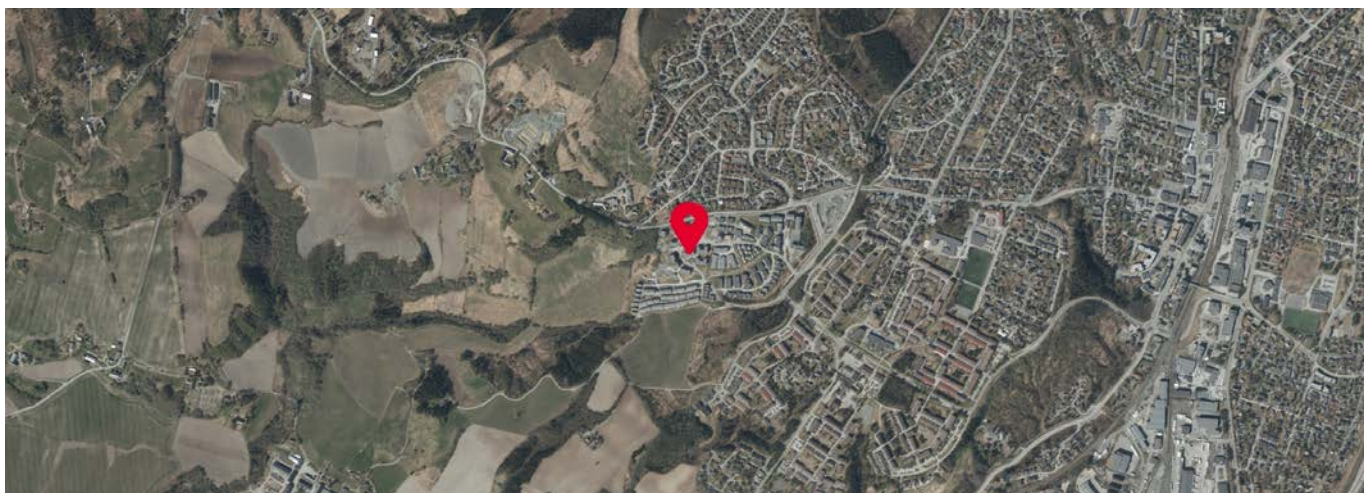
## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Coop Prix Kattem        | 10 min |
| Post i butikk, PostNord |        |
| 0.8 km                  |        |
| Coop Extra Ringvålveien | 13 min |

## Sport

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Lundåsen                  | 1 min  |
| Ballspill                 |        |
| 0 km                      |        |
| Kattem skole              | 10 min |
| Aktivitetshall, ballspill |        |
| 0.8 km                    |        |
| Feel24 Heimdal            | 21 min |
| EasyFit Heimdal           | 21 min |





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                         |
| Aktiv EM Trondheim                                                  |                         |
| Oppdragsnr.                                                         |                         |
| 1710250206                                                          |                         |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn           |
| Emilie Vikdal                                                       | Williams Gabriel Kollie |
| Gateadresse                                                         |                         |
| Andersbakkan 90                                                     |                         |
| Poststed                                                            | Postnr                  |
| HEIMDAL                                                             | 7089                    |
| Er det dødsbo?                                                      |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                         |
| Avdødes navn                                                        |                         |
|                                                                     |                         |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                         |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                         |
|                                                                     |                         |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                         |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                         |
| År                                                                  | 2020                    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                         |
| Antall år                                                           | 4                       |
| Antall måneder                                                      | 8                       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                         |
| Forsikringsselskap                                                  |                         |
| Polise/avtalnr.                                                     |                         |

Document reference: 1710250206

## 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?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i gulvbelegget ved ytterdøren. Lite hakk i veggflisen på venstre side av vasken på badet. Noe knirking i gulvet på badet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt egne terrassefliser i tre på terrassen.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja



- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ 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

Beskrivelse

Planlagt maling av trekledning på utsiden av blokken, som vil koste 7.500 per boenhet. Dette vil faktureres gjennom felleskostnadene mellom juni til september. Dersom kjøper overtar leiligheten først etter september, vil ikke kjøper bli belastet med disse kostnadene.

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250206



## Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250206

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Emilie Vikdal  | 64818dff87c6a7fb59b04<br>87363e424d42930557 | 15.07.2025<br>11:53:47 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Williams Gabriel Kollie | cfc023c7d60638d792728<br>1c098e303e243f92f6c | 15.07.2025<br>12:21:18 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1710250206

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Andersbakkan 90 7089 HEIMDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2020

BRA: 46 m<sup>2</sup>

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

# 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, tilleggsbygninger (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 etasjeskiller 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/33656>

### 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 TG2

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Det ble ikke påvist knirk under befaringen, men eier opplyser at det tidvis kan være noe knirk i baderomsgulvet, noe kan være symptomer på bevegleser i underliggende konstruksjon som videre kan medføre sprekker/Skader i tettesjikt og bør undersøkes nærmere.

TG- 2 grunnet opplysninger om knirk i gulvet.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales og kontakte leverandøren av baderomskabinen for en grundigere undersøkelse vedrørende knirk i gulvet.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**15.7.2025**

Rapportdato  
**18.7.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Emilie Vikdal**  
Navn: **Gabriel Williams Kollie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringen er mottatt og gjennomgått i ettertid av befaringen.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joachim Helseth Dalum** Telefon: **95842952**  
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **jd@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



#### Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

Rapporten legger til grunn leilighetens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler

### Informasjon om boligen

Adresse: **Andersbakkan 90, 7089 Heimdal**  
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **177** Bruksnr: **816** Festenr:  
Seksjonsnr: **29** Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: **2020 - I følge eier**  
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Lavblokk er oppført i 5. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater og stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt tak, tekket med membranduk eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags 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 byggt teknisk 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 golvareal (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) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje                   | 46        | 44                         | 2                           | 0                          | 8                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>46</b> | <b>44</b>                  | <b>2</b>                    | <b>0</b>                   | <b>8</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                   | Beskrivelse S-Rom         |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------|---------------------------|
| 4. etasje                   | 46        | 40        | 6        | Entre, bad, 2 soverom, stue/kjøkken | Innvendig og utvendig bod |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>46</b> | <b>40</b> | <b>6</b> |                                     |                           |

## Kommentar til arealberegning

Bod på terrasse medtatt i arealet som s-rom



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                            | Balkong     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              | <b>TG-0</b> |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                     |             |
| Ytterdør i malt utførelse.                                                                                                      |             |
| Terrassedør med glass.                                                                                                          |             |
| Vinduer med 3-lags glass.                                                                                                       |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei         |
| 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         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                         | <b>TG-1</b> |
| Vinduer og dører i yttervegg framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                                                              | Betongdekke |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                              |             |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |             |

## 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 |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                             |     |
| Kjøkkenet framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner. |     |

### Avtrekk

| Type avtrekk                                                                                                                 | Mekanisk |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                                          | Nei      |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                                                               |          |
| Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungere avtrekket som tiltenkt. |          |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Dagens planløsning framstår som på framlagte tegninger fra kommunens arkiver.                                   |     |
| 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 |
| Midlertidig brukstillatelse er datert 26.10.2020                                                                |     |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Plast       |
| Synlige avløpsrør er av plast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ukjent      |
| 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         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-1</b> |
| <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.</p> <p>Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen stopper inne leiligheten.</p> |             |

## 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         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                          | <b>TG-1</b> |
| Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen stopper inne i leiligheten. |             |

## 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 tilstrekkelig 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TG-1</b>      |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Anlegget framstår uten synlige avvik og det er framlagt samsvarserklæring fra anlegget var nytt.</p> |                  |



## 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       |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                                        |           |
| TG-1                                                                          |           |
| Det ble ikke påvist synlige skader eller symptomer på svikt.                  |           |

## 6.10 Ventilasjon

| Type ventiler                                                                                                | 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                   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                           |                       |
| TG-1                                                                                                         |                       |
| Anlegget fungerer på befaringsdagen som tiltenkt, eier opplyser at filter skiftes igjennom avtale i sameiet. |                       |

## 6.11 Våtrom

### Overflate

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                               |     |
| Flislagt gulv og vegg.                                 |     |
| 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         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Det ble ikke påvist knirk under befaringen, men eier opplyser at det tidvis kan være noe knirk i baderomsgulvet, noe kan være symptomer på bevegelses i underliggende konstruksjon som videre kan medføre sprekker/Skader i tettesjikt og bør undersøkes nærmere.</p> <p>TG- 2 grunnet opplysninger om knirk i gulvet.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| <p>Det anbefales og kontakte leverandøren av baderomskabinen for en grundigere undersøkelse vedrørende knirk i gulvet.</p>                                                                                                                                                                                                    |             |

#### 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         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-1</b> |
| <p>Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.</p>                                              |             |

#### Sanitærutstyr

|                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                           |     |
| <p>Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.</p> |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                | Nei |

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| Er det innebygd sisterner til klosett?         | Nei |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>           |     |
| TG-1                                           |     |
| Det registreres ingen avvik på befaringsdagen. |     |

#### Ventilasjon

|                                                                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                                                                                                 | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                            |                  |
| TG-1                                                                                                          |                  |
| Ved enkel test på befaringsdagen registreres det sug i kanalen og avtrekket vurderes og fungere som tiltenkt. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                   | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                           | Nei |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                       |     |
| TG-0                                                                                                                                                                                              |     |
| Rommet er en prefabrikkert baderomskabin og hulltaking er derfor ikke gjennomført. Det er utført søk med fuktindikator i overflate i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. |     |

#### Dokumentasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                                                                                                        | Ja |
| Det ble fremlagt typegodkjenning av baderomsmodulen. Videre er badet bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. |    |

### 6.12 Rom under terreng

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

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmtvannsbereder

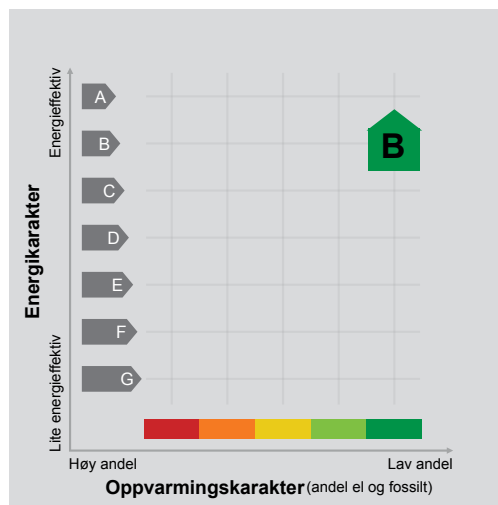
Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Andersbakkan 90          |
| Postnummer        | 7089                     |
| Sted              | HEIMDAL                  |
| Kommunenavn       | Trondheim                |
| Gårdsnummer       | 177                      |
| Bruksnummer       | 816                      |
| Seksjonsnummer    | 29                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300674566                |
| Bruksenhetsnummer | H0405                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-146608 |
| Dato              | 16.07.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YIPPI HØISETH B6-B7

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.08.20. Revidert på årsmøte 26.03.25.

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

### BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING

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

### BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan og vedtak i årsmøtet. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, 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 natthero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

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

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

## **DYREHOLD**

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

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

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

## **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 § 38.

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

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

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet :28.05.2020

Revidert på ekstraordinært årsmøte 18.08.2020, 06.05.2021 og 26.04.2023.

### **1. NAVN OG FORMÅL**

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

### **2. DISPOSISJONSRETT**

#### **2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON**

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

Dette gjelder også om:

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

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

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

#### **2.2 KORTTIDSUTLEIE**

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

#### **2.3 PARKERING**

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

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

Enkelte parkeringsplasser vil ha ladepunkt for el-bil.

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

#### 2.4 AVKJØRSEL OG UTVENDIG PARKERING

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

#### 2.5 BOD

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

#### 2.6 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

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

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

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

### 3. VELFORENING

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

### 4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

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 seksjonseierens felles forpliktelser overfor sameiet.

#### 6. FELLESKOSTNADER

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

Næringsseksjonen skal kun belastes for kostnader den har nytte av. Kostnader knyttet til pkjeller er blant annet renhold i p-kjeller, service av el-anlegg, nødllys, brannalarm, forsikring, driftsmateriell, avsetning til vedlikehold og andre kostnader som hører til. Næringsseksjonen skal ikke betale for drift og vedlikehold av arealer som kun kommer boligseksjonene til nytte. Dette gjelder bl.a. tv, internett, strøm, drift og vedlikehold av fellesarealer innvendig og utvendig tilknyttet boligene.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til 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.

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.

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

#### 9. STYRET

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

#### 10. STYRETS KOMPETANSE

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

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

#### 11. STYREMØTER

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

#### 12. ÅRSMØTET

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

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

#### 13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

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

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

#### 14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

#### 15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: a) endring av vedtektene

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

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

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

#### 16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### 17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

#### 18. FORRETNINGSFØRER

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

#### 19. REVISJON OG REGNSKAP

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

#### 20. FORSIKRING

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

#### 21. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarsler og 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 brannslukningsutstyr finnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

## 22. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet.

Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## 23. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## 24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

## Sameiet Yippi Hnisseth B6-B7 - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note   | Regnskap 2024  | Regnskap 2023   | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|--------|----------------|-----------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |        |                |                 |               |               |
| Felleskostnader driftsdel           |        | 2 298 600      | 2 148 768       | 2 256 786     | 2 441 187     |
| Inntekter garasjer                  |        | 1 092 183      | 1 086 497       | 1 165 890     | 1 282 644     |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |        | 705 024        | 596 160         | 705 024       | 733 536       |
| Andre tillegg                       | 1      | 158 112        | 151 632         | 158 004       | 158 004       |
| Andre driftsinntekter               | 2      | 1 517          | 0               | 0             | 0             |
| Sum driftsinntekter                 |        | 4 255 437      | 3 983 057       | 4 285 704     | 4 615 371     |
| <b>Drifts kostnader</b>             |        |                |                 |               |               |
| Personalkostnader                   | 3      | -29 021        | -22 918         | -26 649       | -29 020       |
| Styrehonorar                        |        | -205 819       | 26 460          | -189 000      | -211 993      |
| Forretningsfjrrerhonorar            |        | -127 488       | -31 872         | -150 100      | -131 695      |
| Honorar administrative tjenester    |        | -42 016        | -10 504         | -42 910       | -43 480       |
| Eksterne honorar                    | 4      | -51 220        | -150 747        | -17 750       | -26 000       |
| Kontingent/felleskostnader          | 5      | -1 372 728     | -1 425 682      | -1 323 894    | -1 440 648    |
| Drifts- og serviceavtaler           | 6      | -244 638       | -129 560        | -138 863      | -221 090      |
| Vaktmestertjenester                 |        | -351 944       | -234 641        | -234 230      | -333 930      |
| Renholds tjenester                  |        | -144 476       | -133 615        | -140 370      | -158 780      |
| Ljpende vedlikehold                 | 7      | -163 877       | -147 871        | -100 000      | -130 000      |
| Periodisk vedlikehold               | 8      | -19 906        | -255 588        | -200 000      | -150 000      |
| Elektroniske fellesavtaler          |        | -698 116       | -665 971        | -705 024      | -733 536      |
| Forsikring                          |        | -189 705       | -170 925        | -183 600      | -203 000      |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |        | -11 917        | -12 548         | -12 000       | -12 000       |
| Energi, felles                      |        | -623 945       | -774 996        | -790 300      | -780 000      |
| Andre driftsutgifter                | 9      | -15 363        | -29 601         | -33 500       | -19 700       |
| Sum driftskostnader                 |        | -4 292 178     | -4 170 579      | -4 288 190    | -4 624 872    |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |        | <b>-36 741</b> | <b>-187 522</b> | <b>-2 486</b> | <b>-9 501</b> |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |        |                |                 |               |               |
| Finansinntekter                     |        | 65 201         | 70 051          | 38 000        | 47 700        |
| Netto finansposter                  |        | 65 201         | 70 051          | 38 000        | 47 700        |
| <b>Resultat frjr skattekostnad</b>  |        | <b>28 460</b>  | <b>-117 470</b> | <b>35 514</b> | <b>38 199</b> |
| Ordinrt resultat etter skatt        |        | 28 460         | -117 470        | 35 514        | 38 199        |
| i RSRESULTAT                        | 10, 13 | 28 460         | -117 470        | 35 514        | 38 199        |
| Disponering av totalresultat:       |        | 28 460         | -117 470        | 35 514        | 38 199        |
| Overfjrt til annen egenkapital      |        | 28 460         | 0               | 0             | 0             |
| Overfjrt fra annen egenkapital      |        | 0              | -117 470        | 0             | 0             |

## Sameiet Yippi Hjiseth B6-B7 - Balanse 2024

|                            | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |      |                  |                  |
| Fordringer                 |      |                  |                  |
| Kundefordringer            | 11   | 2 926            | 89 003           |
| Periodiserte kostnader     | 11   | 362 795          | 429 277          |
| Mellomregning Klare Finans | 11   | 92 260           | 59 199           |
| Opptjente renter           | 11   | 47 008           | 14 256           |
| Bankinnskudd og kontanter  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd               | 12   | 1 192 550        | 1 392 490        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    |      | <b>1 697 538</b> | <b>1 984 225</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |      | <b>1 697 538</b> | <b>1 984 225</b> |

## Sameiet Yippi Hjiseth B6-B7 - Balanse 2024

|                                         | Note   | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|-----------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |        |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                      |        |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                    |        |                  |                  |
| Annen egenkapital                       | 13     | 1 006 776        | 978 316          |
| <b>Sum egenkapital</b>                  |        | <b>1 006 776</b> | <b>978 316</b>   |
| <b>GJELD</b>                            |        |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser            |        |                  |                  |
| Andre avsetninger for forpliktelser     | 10, 14 | 465 588          | 465 588          |
| <b>Sum avsetninger og forpliktelser</b> |        | <b>465 588</b>   | <b>465 588</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld                         |        | 76 550           | 327 239          |
| Forskudd kunder                         |        | 87 798           | 90 852           |
| P <sup>3</sup> Injerte kostnader        |        | 60 826           | 122 230          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |        | <b>225 174</b>   | <b>540 321</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                        |        | <b>690 762</b>   | <b>1 005 909</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        | <b>1 697 538</b> | <b>1 984 225</b> |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Espen Smistad Christiansen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Marie Benedicte Eide  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aleksander Didriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Linn Irene Frengen  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

**Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER**

|                   | 2024    | 2023    |
|-------------------|---------|---------|
| Andre tillegg     |         |         |
| Kontingent        | 158 112 | 151 632 |
| Sum andre tillegg | 158 112 | 151 632 |

Innbetalt velforeningskontingent fra seksjonseierne.

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

|                         | 2024  | 2023 |
|-------------------------|-------|------|
| Kompensasjon/erstatning | 1 517 | 0    |
| Sum andre inntekter     | 1 517 | 0    |

**Note 3 - PERSONALKOSTNADER**

|                       | 2024   | 2023   |
|-----------------------|--------|--------|
| Arbeidsgiveravgift    | 29 021 | 22 918 |
| Sum personalkostnader | 29 021 | 22 918 |

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

|                              | 2024   | 2023    |
|------------------------------|--------|---------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 26 136 | 16 875  |
| Honorar regnskapstjenester   | 0      | 127 496 |
| Fakturerte tjenester         | 11 084 | 6 375   |
| Juridisk rådgivning          | 14 000 | 0       |
| Sum eksterne honorarer       | 51 220 | 150 747 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Fakturerte tjenester gjelder blant annet befarng av fellesarealer med bygningsfagkyndig og budsjettgjennomgang med økonom.

## Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

|                                      | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Felleskostnad velforening/sameie     | 1 372 728 | 1 425 682 |
| Sum felleskostnad velforening/sameie | 1 372 728 | 1 425 682 |

Boligselskapet er underlagt Lund Østre Velforening og betaler felleskostnader til velforeningen. Boligselskapet betaler leie av parkeringskjeller til Y-Park.

## Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                                     | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis            | 73 409  | 58 130  |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje            | 11 918  | 0       |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester   | 44 109  | 0       |
| Avtale om parkeringskontroll                        | 41 215  | 47 250  |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 73 988  | 24 180  |
| Sum drifts- og serviceavtaler                       | 244 638 | 129 560 |

## Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                          | 2024    | 2023    |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 110 026 | 111 374 |
| Reparasjon og vedlikehold garasjer       | 0       | 4 420   |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg      | 46 859  | 0       |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg     | 5 722   | 14 011  |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde      | 848     | 13 970  |
| Reparasjon og vedlikehold annet          | 422     | 4 096   |
| Sum vedlikehold                          | 163 877 | 147 871 |

## Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                                 | 2024   | 2023    |
|---------------------------------|--------|---------|
| Periodisk vedlikehold           | 19 906 | 0       |
| Avsetning fremtidig vedlikehold | 0      | 255 588 |
| Sum periodisk vedlikehold       | 19 906 | 255 588 |

Periodisk vedlikehold gjelder elektroarbeid.



## Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                       | 2024   | 2023   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar    | 1 579  | 13 944 |
| Kontorrekvisita, trykksaker           | 1 228  | 2 197  |
| Generalforsamling <sup>3</sup> ssmgje | 2 500  | 5 005  |
| Bankgebyrer                           | 729    | 3 377  |
| Andre gebyrer                         | 7 653  | 5 074  |
| Tilskudd bomiljø                      | 594    | 0      |
| Hjemmeside/internett/TV-abo           | 1 071  | 0      |
| Andre kostnader                       | -1     | 0      |
| Sum andre driftsutgifter              | 15 363 | 29 601 |

## Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                   | 2024      | 2023      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Disponible midler 01.01                                           | 1 443 904 | 1 305 787 |
| Endring i disponible midler:                                      |           |           |
| ; rets resultat                                                   | 28 460    | -117 470  |
| Tilført avsetninger                                               | 0         | 255 588   |
| ; rets endring i disponible midler                                | 28 460    | 138 118   |
| Disponible midler i periodens slutt                               | 1 472 364 | 1 443 904 |
| Vedlikeholdsavsetning 01.01.                                      | -465 588  | -210 000  |
| Endring langsiktige avsetninger:                                  |           |           |
| ; rets vedlikeholdsavsetning                                      | 0         | -255 588  |
| Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt                  | -465 588  | -465 588  |
| Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 1 006 776 | 978 316   |

## Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennom<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

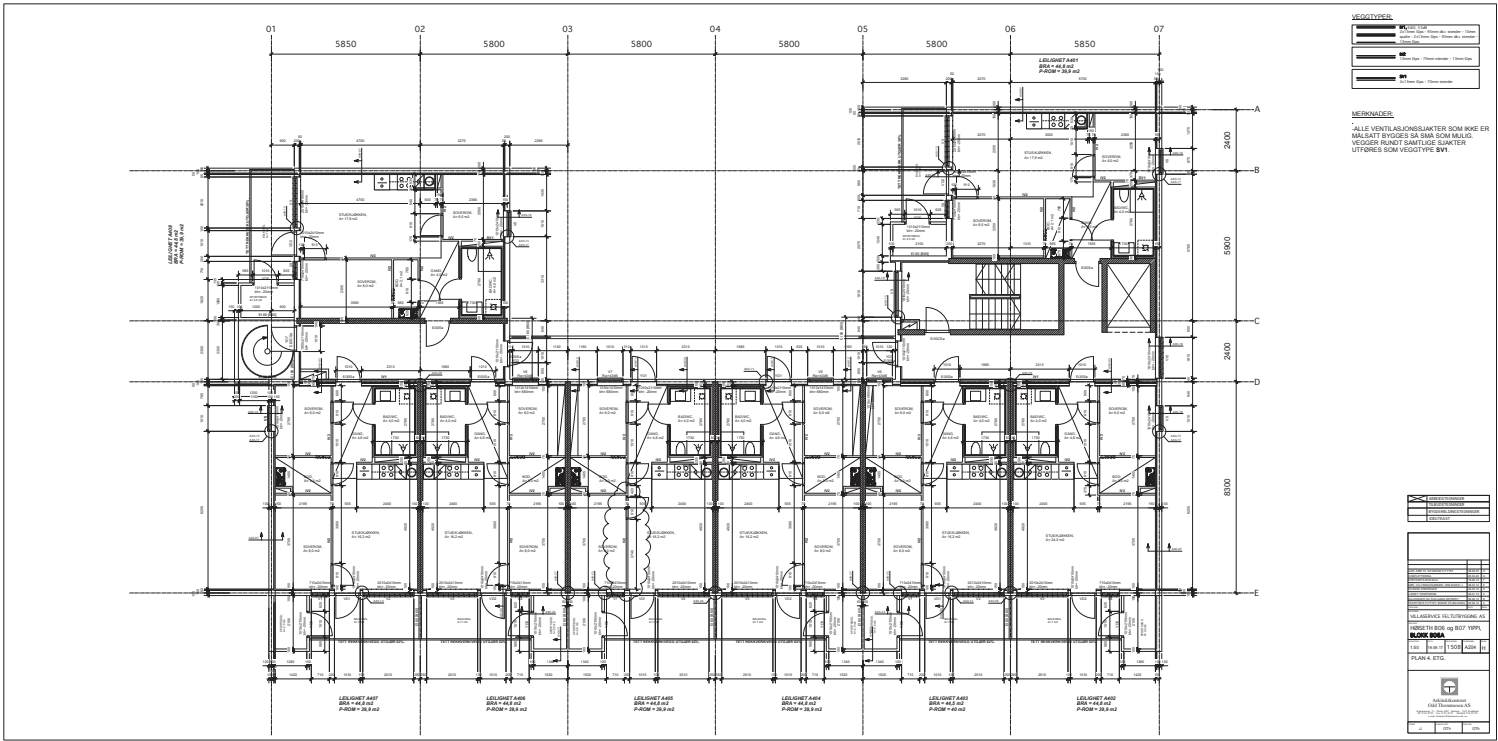
|                               | 2024      | 2023      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Bundne midler og bankinnskudd |           |           |
| Bankinnskudd                  | 1 192 550 | 1 392 490 |
| Sum bankinnskudd              | 1 192 550 | 1 392 490 |

## Note 13 - EGENKAPITAL

|                         | 2024      | 2023      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | 978 316   | 1 095 787 |
| Annen egenkapital 01.01 | 978 316   | 1 095 787 |
| i rets resultat         | 28 460    | -117 470  |
| Annen egenkapital 31.12 | 1 006 776 | 978 316   |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | 1 006 776 | 978 316   |

## Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

|                       | 2024    | 2023    |
|-----------------------|---------|---------|
| Vedlikeholdsavsetning | 465 588 | 465 588 |
| Sum avsetninger       | 465 588 | 465 588 |



## Søknad om seksjonering

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

## 1. Opplysninger om innsenderen

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

|                          |                    |                      |               |
|--------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Navn                     | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse        |               |
| Villaservice B6-B7-B8 AS | 815 614 682        | erik@villaservice.as |               |
| Adresse                  | Postnummer         | Poststed             | Telefonnummer |
| Postboks 2643 Sentrum    | 7414               | Trondheim            | 415 65 115    |

## 2. Opplysninger om eiendommen

|            |                |          |          |          |
|------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 5001       | Trondheim      | 177      | 816      |          |

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

|                                  |                                |                             |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn                           | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 200564                           | Anne Grete Høiseith Gullikstad | 1/1                         |
|                                  |                                |                             |
|                                  |                                |                             |
|                                  |                                |                             |
|                                  |                                |                             |
|                                  |                                |                             |
|                                  |                                |                             |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjons-nummer |        | Seksjonens formål                                                                                                            |               | Sameiebrøk (teller)                                                                                                                   |        | Tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                 |               |
|-----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                 |        | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |
| S.nr            | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                  | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                 | Tilleggsareal |
| 1               | B      | 45                                                                                                                           |               | 13                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 2               | B      | 45                                                                                                                           |               | 14                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 3               | B      | 45                                                                                                                           |               | 15                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 4               | B      | 45                                                                                                                           |               | 16                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 5               | B      | 45                                                                                                                           |               | 17                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 6               | B      | 45                                                                                                                           |               | 18                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 7               | B      | 45                                                                                                                           |               | 19                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 8               | B      | 45                                                                                                                           |               | 20                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 9               | B      | 45                                                                                                                           |               | 21                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 10              | B      | 45                                                                                                                           |               | 22                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 11              | B      | 45                                                                                                                           |               | 23                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| 12              | B      | 45                                                                                                                           |               | 24                                                                                                                                    | B      | 45                                                                                                                                                                                                                            |               |
| Sum tellere:    |        | 2700                                                                                                                         |               | Nevner =                                                                                                                              |        | 6081                                                                                                                                                                                                                          |               |

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Dato     | Innsenderens underskrift |
| 14.01.20 | Odde E. E. E. E.         |

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

14.01.20

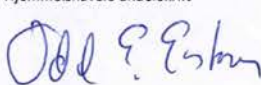
Innsenderens underskrift

Odd E. Eriksen



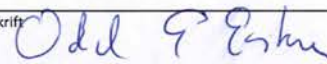
| 8. Vedlegg som skal følge søknaden |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                                 | Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene                                                                                                                                       |
| b)                                 | Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig                                                                                                                   |
| c)                                 | Sameiets vedtekter                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| d)                                 | Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                          |
| e)                                 | Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon |
| f)                                 | Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur                                                                                                                |
| g)                                 | Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.                                                                                                                                                                       |

| 9. Innsendte plantegninger          |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

| 10. Underskrifter                     |                                                                                                                 |                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato<br>Trondheim, 14.01.2020 | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br><b>Odd Einar Eriksen</b><br>Villaservice B6-B7-B8 AS<br>Styrets leder<br>ihht. fullmakt |
| Sted og dato                          | Hjemmelshavers underskrift                                                                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                                            |
| Sted og dato                          | Hjemmelshavers underskrift                                                                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                                            |
| Sted og dato                          | Hjemmelshavers underskrift                                                                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                                            |
| Sted og dato                          | Hjemmelshavers underskrift                                                                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                                            |
| Sted og dato                          | Hjemmelshavers underskrift                                                                                      | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                                            |

| 11. Kommunens saksbehandling |                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                           | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler          |
| b)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |

| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |                                                                                                    |                                                                             |                 |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Kommunenr.<br>5001                                                                | Kommunens navn<br>TRONDHEIM                                                                        | Gårdsnr.<br>177                                                             | Bruksnr.<br>816 | Festenr. |
| Dato<br>28/2.2020                                                                 | Underskrift<br> | Stempel<br>TRONDHEIM KOMMUNE<br>Kart- og oppmålingskontor<br>7004 Trondheim |                 |          |

|                    |                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>14.01.2020 | Innsenderens underskrift<br> |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

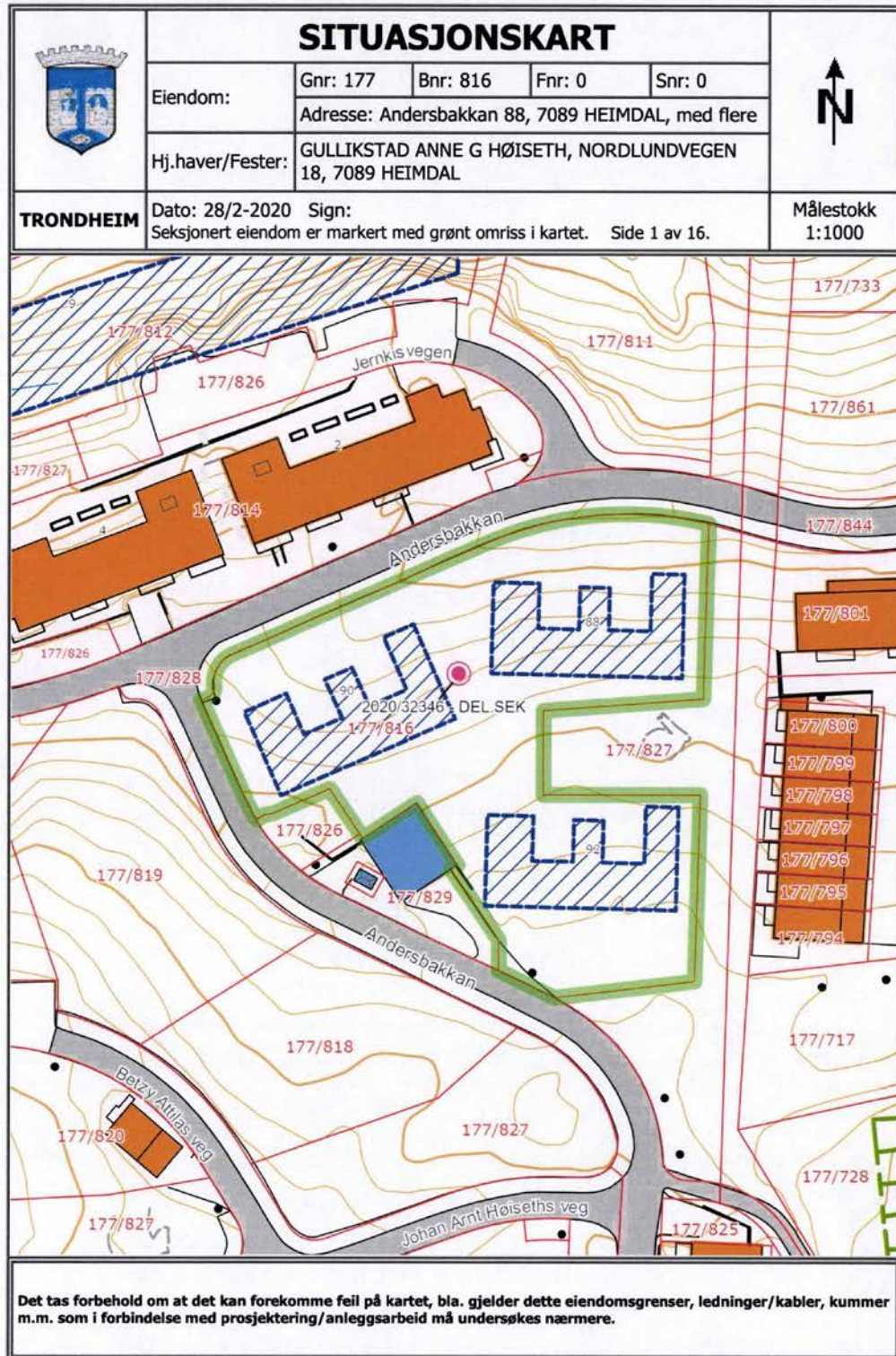


| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |        |                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |        |                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                         |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samlesseksjon bolig<br>SN = samlesseksjon næring |               | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                   | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                       | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                                         | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 85                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 109  | N      | 1194          |               | 133  |        |               |               | 157  |        |               |               |
| 62                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 86                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 110  | N      | 7             |               | 134  |        |               |               | 158  |        |               |               |
| 63                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 87                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 111  | N      | 5             |               | 135  |        |               |               | 159  |        |               |               |
| 64                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 88                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 112  | N      | 5             |               | 136  |        |               |               | 160  |        |               |               |
| 65                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 89                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 113  | N      | 5             |               | 137  |        |               |               | 161  |        |               |               |
| 66                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 90                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 114  | N      | 5             |               | 138  |        |               |               | 162  |        |               |               |
| 67                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 91                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 115  |        |               |               | 139  |        |               |               | 163  |        |               |               |
| 68                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 92                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 116  |        |               |               | 140  |        |               |               | 164  |        |               |               |
| 69                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 93                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 117  |        |               |               | 141  |        |               |               | 165  |        |               |               |
| 70                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 94                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 118  |        |               |               | 142  |        |               |               | 166  |        |               |               |
| 71                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 95                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 119  |        |               |               | 143  |        |               |               | 167  |        |               |               |
| 72                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 96                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 120  |        |               |               | 144  |        |               |               | 168  |        |               |               |
| 73                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 97                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 121  |        |               |               | 145  |        |               |               | 169  |        |               |               |
| 74                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 98                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 122  |        |               |               | 146  |        |               |               | 170  |        |               |               |
| 75                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 99                                                                                                                                                           | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 123  |        |               |               | 147  |        |               |               | 171  |        |               |               |
| 76                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 100                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 124  |        |               |               | 148  |        |               |               | 172  |        |               |               |
| 77                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 101                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 125  |        |               |               | 149  |        |               |               | 173  |        |               |               |
| 78                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 102                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 126  |        |               |               | 150  |        |               |               | 174  |        |               |               |
| 79                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 103                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 127  |        |               |               | 151  |        |               |               | 175  |        |               |               |
| 80                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 104                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 128  |        |               |               | 152  |        |               |               | 176  |        |               |               |
| 81                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 105                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 129  |        |               |               | 153  |        |               |               | 177  |        |               |               |
| 82                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 106                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 130  |        |               |               | 154  |        |               |               | 178  |        |               |               |
| 83                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 107                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 131  |        |               |               | 155  |        |               |               | 179  |        |               |               |
| 84                                                                                     | B      | 45                                                                                                                                                  |               | 108                                                                                                                                                          | B      | 45                                                                                                                                                                                                                                             |               | 132  |        |               |               | 156  |        |               |               | 180  |        |               |               |
| Sum tellere                                                                            |        |                                                                                                                                                     | 3381          | Nevner :                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                                                                                                | 6081          |      |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |

Dato 14.01.20. Innsenderens underskrift Odd E Eriksen

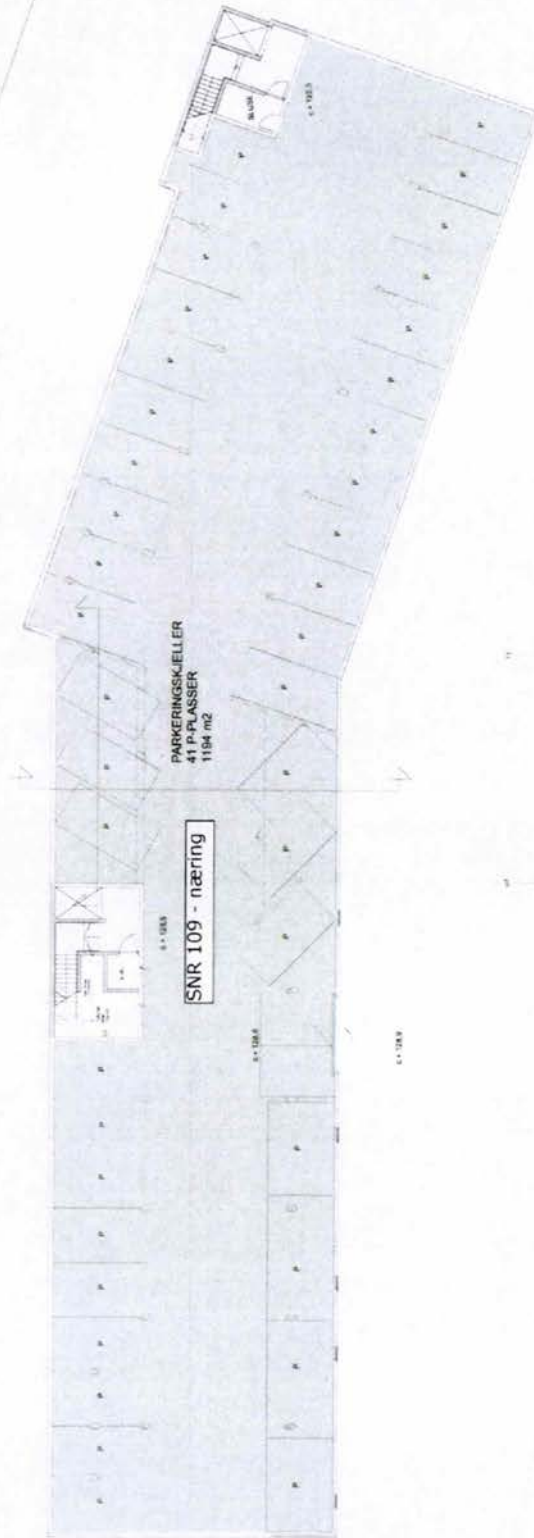
28.2.2020

Utskrift





ANDERSBAKKAN 88, 90, 92  
BYGNINGSNR: 300674566 MFL.



**Seksjonering**

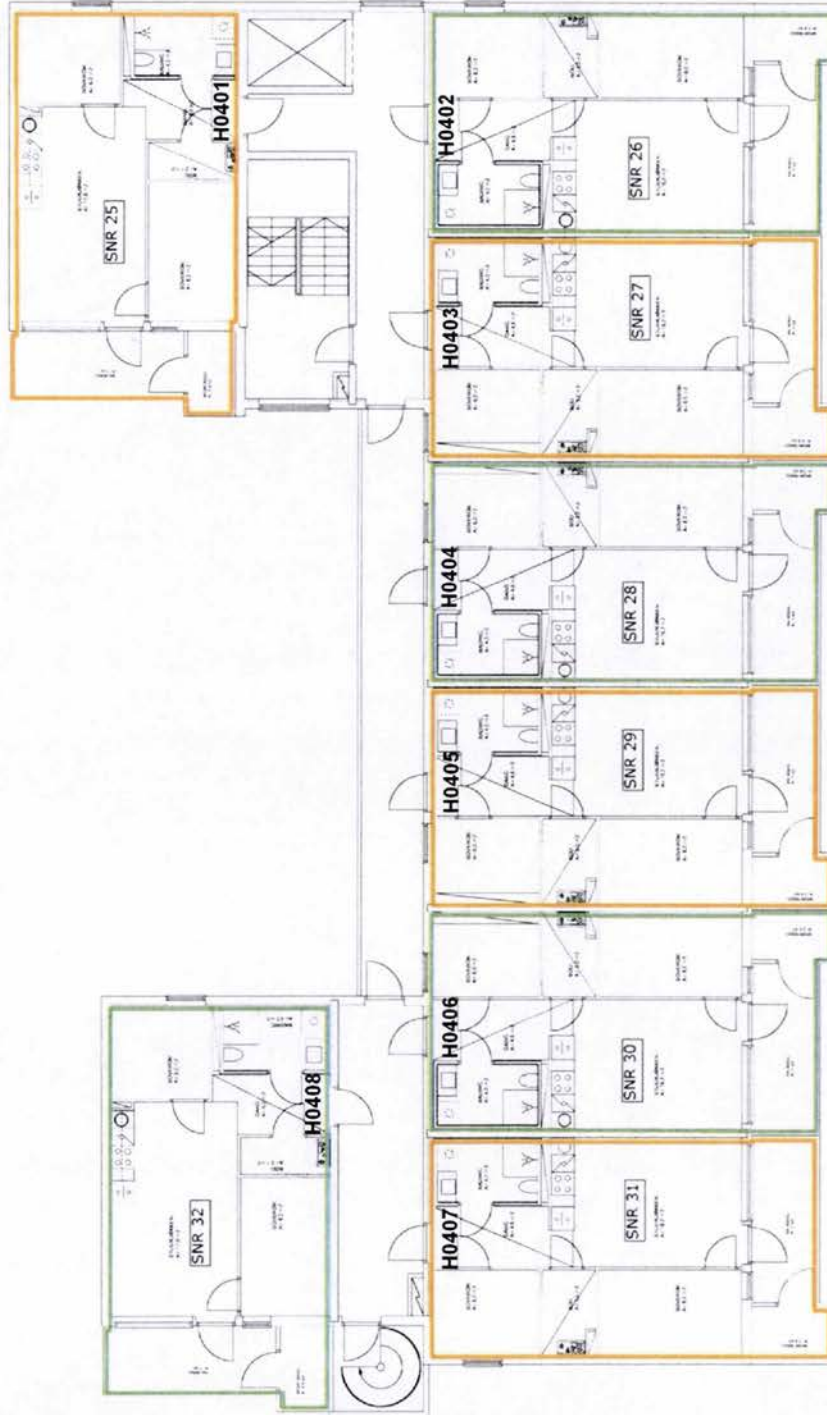
Gnr: 177 Bnr: 816 i Trondheim kommune  
Saksnr: 20/32346  
Dato: 28.02.2020



Side 2 av 16

KJELLER

ANDERSBAKKAN 90  
BYGNINGSNR: 300674566



**Seksjonering**

Gnr: 177 Bnr: 816 i Trondheim kommune  
Saksnr: 20/32346  
Dato: 28.02.2020

Side 6 av 16

PLAN 4



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Granåsvegen 15B  
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Gunnar Drage

Saksnummer  
BYGG-20/81604  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Lisa Marie Jensen

Dato  
23.11.2020

## Lund Østre trinn 2 felt B06 og B07, midlertidig brukstillatelse

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

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Gunnar Drage  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: VILLASERVICE B6-B7-B8 AS

Postadresse:  
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

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 11.11.2020. Søknaden er komplettert 23.11.2020.

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

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

- boligblokk Andersbakkan 90

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- noe beplantning

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.06.2021.**

### Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

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

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

## 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 Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før



fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

**Rett til å kreve begrunnelse**

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

**Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

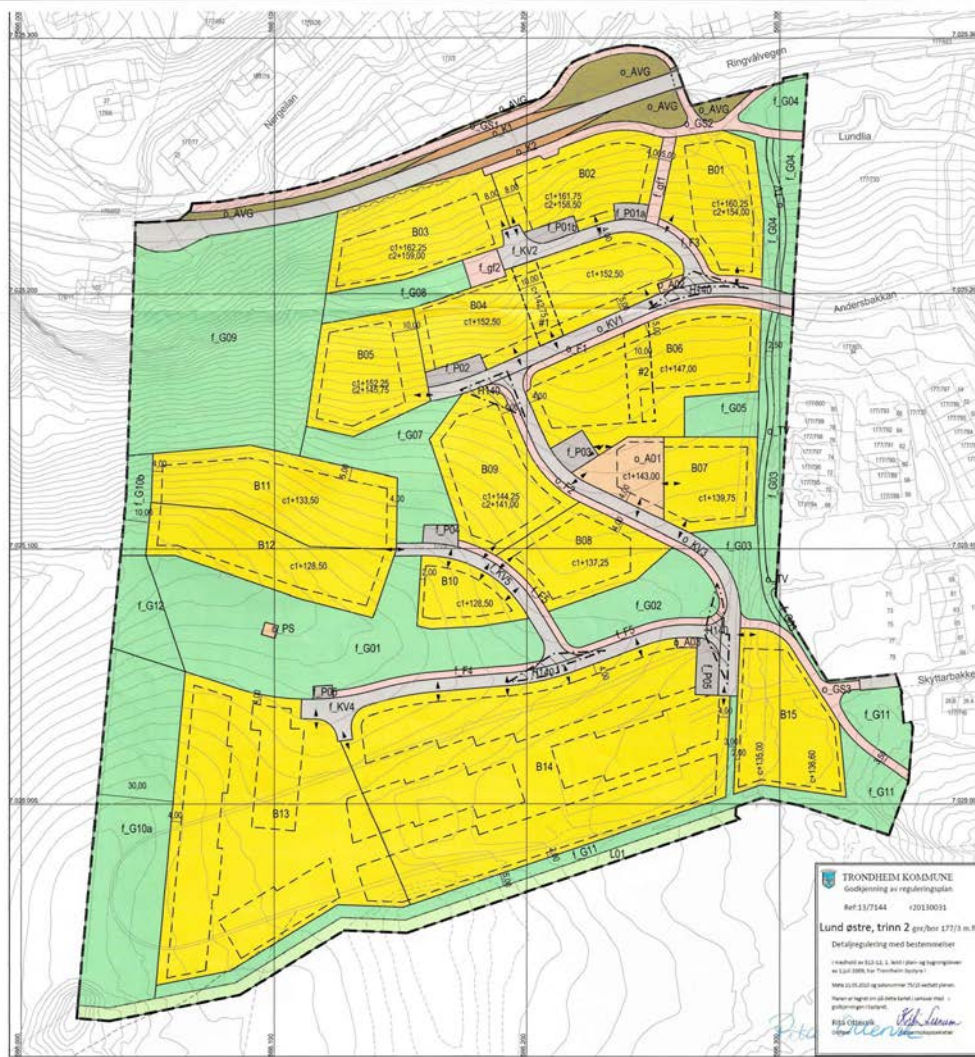
**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



# TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPÅN

## §12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Boligbebyggelse (1110)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gang-rykkeløp (2015)
  - Gangforbinder (2016)
  - Annen veggunn - grensar (2019)
  - Kollektivholdeplass (2073)
  - Parkering (2080)
  - Pumpestasjon (2140)
  - Aufallssig. Containerterminalutpunkt (2150)

3. GRØNNSTRUKTUR
  - Grennstruktur (3001)
  - Tundrag (3031)

5. LNFR OMRÅDER
  - Landbruksformål (§110)

## §12-6 HENSYNSØNER

- §11-8 a1) SIKRINGSØNE
  - Friskt (140)

## §12-7 BESTEMMELSER

- Bestemmelserområde #1, #2

## JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Pangrense
- Grense for arealformål
- Regulert tomtegrense
- Byggeline
- Regulert stasjonskjem
- Tunnel
- Grense for sikringsoner
- Grense for bestemmelserområde
- Aukjerse
- c1 c2: Maks gesims

Kartplan (x,y): Euri-eff8 - UTM32 Kartuttrekk pr dato: april 2015

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m 0 10 20 30 40 50 m

Målestokk 1:1000 (A2)

TRONDHEIM KOMMUNE

Detalregulering av

Lund østre, trinn 2

gnr/bnr 177/3 m.fl.

Revisjoner

Supplering 1

Supplering 2

Supplering 3

For 2. gangsbehandling

Saksbehandling i RØD PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandlet etter: Reguleringsplan

Behandlet i: Reguleringsplan

Behandlet i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

Godkjent i: Reguleringsplan

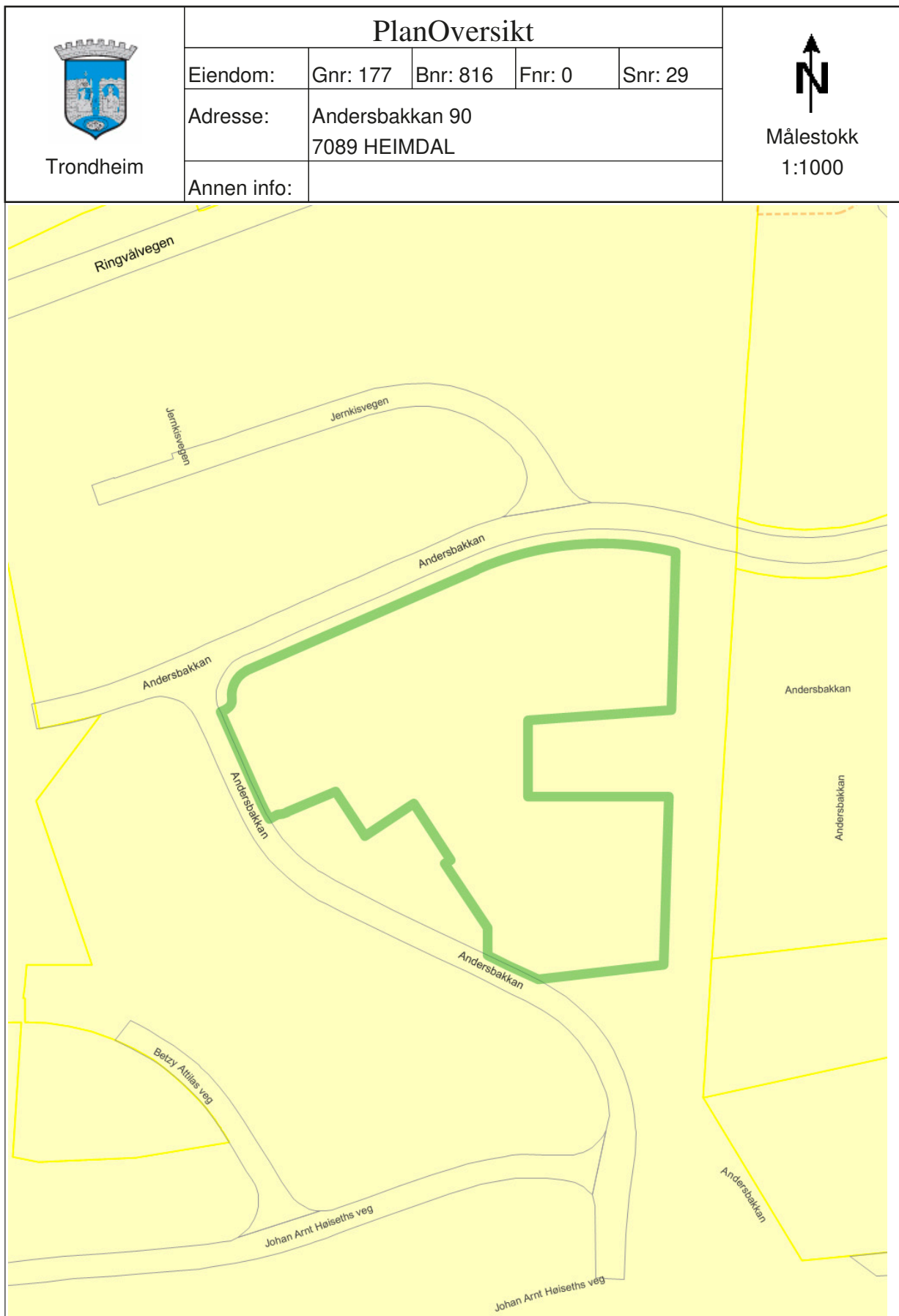
Godkjent i: Reguleringsplan



## Tegnforklaring

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







Tegnforklaring

|                                                                                                        |                                                                                                                      |                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Veg                  |  Fylkesveg gatenavn .               |  Kommunalveg gatenavn .          |
|  Privatveg gatenavn . |  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |



# TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av Lund Østre, trinn 2

## Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.4.2015

Dato for godkjenning av bystyret : 21.5.2015

### § 1 AVGRENSNING

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

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B01-15)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o\_KV1, o\_KV3, f\_KV2, 4 og 5)
- Fortau/gang- og sykkelveg/gangforbindelse (o\_F1 og 2, f\_F3-5, o\_GS1-3, f\_gf1 og 2)
- Annen veggrunn, grøntareal (o\_AVG)
- Kollektivholdeplass (o\_K1 og 2)
- Parkering (f\_P01a og b, f\_P02-6)
- Pumpestasjon (o\_PS)
- Containerterminal/ returpunkt (o\_A01)

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (f\_G01-12)
- Turveg (o\_TV)

Landbruks- natur- og friluftsområder

- Landbruksformål (L01)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan

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

#### 3.2 Avfallshåndtering

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

maksimum 100 meters gangavstand til nærmeste innkast.

### 3.3 Vann- og avløpsplan

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

### 3.4 Beregning av BRA/ byggegrenser

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

### § 3.5 Tilgjengelighet og universell utforming.

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

### §3.6 Leilighetsfordeling og utforming

Planområdet skal inneholde minimum 400 og maksimum 465 boenheter totalt.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

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

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

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

### §3.7 Utearealer

Felles grønstruktur, unntatt f\_G09 og f\_G10 kan medregnes i uteromregnskap. Felles grønstruktur ivaretar alt krav til felles utearealer i planen iht. Trondheim kommunes uteromsnorm.

Felles uterom skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud og med høy kvalitet i materialbruk. f\_G01 og f\_G02 skal opparbeides som et sammenhengende parkdrag og aktivitetsområde.

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

### §3.8 Adkomst

Antall tillatte avkjøringer er vist med piler i plankartet. Eksakt plassering avklares i byggesak.

### §3.9 Parkering

Parkering skal dekkes på egen tomt etter gjeldende parkeringsnorm.

For boliger med P-rom under 40 m<sup>2</sup> kan det regnes 0,3 P-plass/ boenhet.

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

### §3.10 Fellesarealer

Alle fellesarealer er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

### §3.11 Tilgjengelighet i småhusområder

For feltene B10-B15 samlet skal min. 30 % av småhus ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE

### §4.1 Boligfelt B01

Innenfor felt B01 tillates terrassehus/leilighetsbygg. Maks kotehøyde c1 mot nord, og c2 mot sør, er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1. Maks BRA skal ikke overstige 3350 m<sup>2</sup>.

### §4.2 Boligfelt B02 og B03

Innenfor felt B02 og B03 tillates terrassehus/leilighetsbygg. 50 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1 og 50 % av BYA inntil gesimshøyde c2. Maks BRA for felt B02 skal ikke overstige 3150 m<sup>2</sup>. Maks BRA for felt B03 skal ikke overstige 3500 m<sup>2</sup>.

### §4.3 Boligfelt B04

Innenfor felt B04 tillates leilighetsbygg. Bygget skal oppføres som minimum to volum med min. 6,0 m avstand, eller som ett hovedvolum med minimum 6,0 m bred splitt. Splitt legges innenfor bestemmelsesgrense #1 i plankart inntil angitt kotehøyde. For leiligheter med p-rom inntil 50 m<sup>2</sup> regnes parkering med 0,3 p-plass/boenhet. Maks BRA skal ikke overstige 5800 m<sup>2</sup>.

### §4.4 Boligfelt B05

Innenfor felt B05 tillates terrassehus/leilighetsbygg. Maks kotehøyder er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1. Størst høyde skal legges mot nord. Maks BRA skal ikke overstige 2600 m<sup>2</sup>. Innenfor B05 skal det opparbeides gangforbindelse som knytter sammen f\_G08 og f\_G07.

### §4.5 Boligfelt B06

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

### §4.6 Boligfelt B07

Innenfor felt B07 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart. Maks BRA skal ikke overstige 1800 m<sup>2</sup>.

### §4.7 Boligfelt B08

Innenfor felt B08 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart. Maks BRA skal ikke overstige 1500 m<sup>2</sup>. Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f\_F5 og o\_F2.



#### §4.8 Boligfelt B09

Innenfor felt B09 kan det oppføres leilighetsbygg/ terrasseblokk. Maks kotehøyde er påført plankart. Inntil 40 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.

Maks BRA skal ikke overstige 3300 m<sup>2</sup>.

Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f\_F5 og o\_F2.

#### §4.9 Boligfelt B10

Innenfor felt B10 kan det oppføres boligbygg. Maks kotehøyde er påført plankart.

Maks BRA skal ikke overstige 900 m<sup>2</sup>.

Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

#### §4.10 Boligfelt B11/ 12

Innenfor felt B11 og 12 kan det etableres rekkehus og eneboliger. Maks kotehøyde er påført plankart.

Maks BRA for felt B11 skal ikke overstige 2500 m<sup>2</sup>.

Maks BRA for felt B12 skal ikke overstige 2200 m<sup>2</sup>.

Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

#### §4.11 Boligfelt B13/ B14

Innenfor felt B13/14 tillates rekkehus. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer i tillegg til sokkel/kjeller.

Maks BRA skal ikke overstige 11 400 m<sup>2</sup>.

Internveg for atkomst på bakkeplan skal opparbeides med 2,5 m dekkebredde + 2x0,25 m skulder.

Innenfor B13 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f\_KV4 og f\_G11.

#### §4.12 Boligfelt B15

Innenfor området tillates oppført eneboliger/ rekkehus/ tomannsboliger i to etasjer i tillegg til sokkel/ kjeller.

Samlet BRA innenfor felt B15 skal ikke overstige 1750 m<sup>2</sup> inkludert kjeller.

Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

#### §4.13 Containerterminal, o\_A01

Innenfor området tillates oppført avfallsanlegg og nettstasjon.

Det tillates boliger over stasjonært avfallsug. Maks kotehøyde er påført plankart.

Maks BRA skal ikke overstige 600 m<sup>2</sup>.

### §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### §5.1 Offentlig trafikkareal

Offentlig trafikkareal skal opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen.

Dette gjelder samleveg o\_KV1, bussholdeplass og tilknytning til bussholdeplass med fortau/ gang- og sykkelveg, o\_K1, o\_K2, o\_GS1, o\_GS2, o\_GS3 og o\_TV. o\_KV1 skal etableres med fartsreducerende tiltak fram til kryss mot Tunellvegen.

#### §5.2 Felles parkering

Felles parkering f\_P01-P06 er felles for alle boliger innenfor planområdet.



### §5.3 Terminal stasjonært avfallsug

Terminal skal etableres innenfor o\_A01.

### §5.4 Returpunkt

Returpunkt skal lokaliseres innenfor o\_A01-o\_A03.

### §5.5 Pumpestasjon

Pumpestasjon tillates etablert innen o\_PS.

### §5.6 Gangforbindelser

f\_gf1 skal opparbeides som vist på plankart. Forbindelsen er unntatt krav til tilgjengelighet.

f\_gf2 skal opparbeides som torg/ møteplass. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

### §5.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering.

Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

## §6 GRØNNSTRUKTUR

Innen f\_G01 skal det opparbeides kvartalslekeplass på min 800 m<sup>2</sup>. Arealet skal utformes med tanke på lek for store barn i skolealder, med sittegrupper, lekeapparater og andre elementer for robust lek. Det skal opparbeides anlegg for allsidig ballspill. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

Innen f\_G01 skal det opparbeides gangforbindelse fra kvartalslekeplass til f\_KV4. Forbindelse skal opparbeides som kjørbær atkomst til pumpestasjon.

Innen f\_G03, G04 skal det anlegges offentlig turveg o\_TV med dekkebredde 2,5 m. Turveg er unntatt krav til tilgjengelighet.

Innen f\_G07 skal det opparbeides sti fra f\_G01 til o\_KV1.

Innen f\_G09 skal edellauvskog bevares.

Innen f\_G11 skal det opparbeides sti fra o\_KV3 til f\_G10a.

Innen f\_G10 og G12 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal etableres vegetasjon for skjerming av vilttrekk.

## §7 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

Det skal ikke gjøres tiltak som hindrer landbruksdrift på området.

## §8 HENSYNSSONER

### 8.1 Frisikt

Innenfor frisisiktsone skal det ikke etableres installasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt til veg.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### §9.1 Utbyggingsrekkefølge

Samleveg o\_KV1, atkomstveg o\_KV3, fortau o\_F1, grønnstruktur f\_G04, stasjonært avfallsug o\_A01 skal ferdigstilles før første brukstillatelse innenfor planområdet kan gis. Grønnstruktur f\_G03 med offentlig turveg skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

#### B01, B02 og B03:

Atkomstveg f\_KV2, fortau f\_F3, gangforbindelse f\_gf1 og f\_gf2 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis. Grønnstruktur f\_g08 og bussholdeplasser o\_K1, o\_K2 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

#### B03:

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

#### B05:

Grønnstruktur f\_G07 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

#### B06 og B07:

Grønnstruktur f\_G05 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

#### B08, B09, B10, B11, B12, B13 og B14:

Atkomstveg f\_KV4 og fortau o\_F2, og f\_F4 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis.

Atkomsveg f\_KV5 og fortau f\_F5 skal opparbeides før første brukstillatelse for B10, B11 og B12 kan gis.

Grønnstruktur f\_G02 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

Grønnstruktur f\_G01 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13 og B14.

Grønnstruktur f\_G11 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.

Vegetasjon for skjerming av vilttrekk innen f\_G10 og G12 skal være tilplantet før første brukstillatelse for bolig i felt B11, B12 og B13 kan gis.

### §9.2 Ny gang-og sykkelveg og skiløype til Tunellvegen

Det skal opparbeides gang- og sykkelvegforbindelse mellom Tunellvegen og o\_GS3. Traseen tillates unntatt krav til tilgjengelighet i stigningsforhold. Gang- og sykkelveg, inkludert o\_GS3, skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13, B14 og B15.

Det skal klargjøres trasé for oppkjøring av skiløype mellom f\_G11 og Tunnelveien. Traseen skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.

### §9.3 Støy

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

### §9.4 Anleggsperioden.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for hvert delfelt. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementet Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For delfelt B03, B05 og B11 skal det redegjøres for hvordan edellauvskog i f\_G09 beskyttes i anleggsperioden.

### §9.5 Matjord

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

### §9.6 Geoteknikk

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

### §9.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering

Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

### §9.8 Skjerming mot vilttrekk

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

### Vedlegg til bestemmelser:

Temaplan småbarnslekeplasser L10.04, datert 21.3.2014

Multiconsults rapport 413374-1-RIG-RAP-002, rev 01 datert 2.7.2014.

Gystyrets møte 21.05.15  
Saksnr. 75/15

Rita Ottervik









---

## RAPPORT

# Lund Østre - Trinn 2 (Høiseth)

---

OPPDRAAGSGIVER

Høiseth Utvikling AS

EMNE

Geoteknisk vurdering for reguleringsplan

DATO / REVISJON: 2. juli 2014 / 01

DOKUMENTKODE: 413374-1-RIG-RAP-002

---



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

## RAPPORT

|                |                                          |                 |                        |
|----------------|------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| OPPDAG         | Lund Østre - Trinn 2 (Høiseth)           | DOKUMENTKODE    | 413374-1-RIG-RAP-002   |
| EMNE           | Geoteknisk vurdering for reguleringsplan | TILGJENGELIGHET | Åpen                   |
| OPPDAGSGIVER   | Høiseth Utvikling AS                     | OPPDAGSLEDER    | Håvard Narjord         |
| KONTAKTPERSON  | Per Erik Austberg                        | UTARBEIDET AV   | Mia Bek/Håvard Narjord |
| KOORDINATER    | SONE: 32 ØST: 5661 NORD: 70251           | ANSVARLIG ENHET | 3012 Midt Geoteknikk   |
| GNR./BNR./SNR. | 177 / 3 / / Trondheim                    |                 |                        |

## SAMMENDRAG

Multiconsult har utført geotekniske vurderinger for reguleringsplanen for Lund Østre Trinn 2, tidligere benevnt Høiseth.

Området ligger delvis inne på kvikkleiresonen benevnt «Skjetlein Øvre» som er en delsonen av sone 432 Skjetlein, ref Skrednett.no. Delsonen er utredet i Multiconsult rapport 413374-3, rev 01, datert 9.10.2012. Områdesikkerheten i sonen er generelt funnet tilfredsstillende. Videre har nye undersøkelser gitt grunnlag for noe justering av denne sonen som presentert i foreliggende rapport.

Foreliggende rapport omfatter videre stabilitetsvurderinger for de planlagte utbyggingstiltak på området, og vurdering av øvrige geotekniske forhold ved utbygging.

På grunnlag av vurderingene i rapporten er utbyggingen gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Det forutsettes at det for hvert tiltak utføres og dokumenteres tilstrekkelig lokal sikkerhet i henhold til gjeldende regelverk. (Eurokode og NVE's retningslinjer).

Infrastruktur planlegges utført før utbygging av delfeltene. I øvre del vil det medføre behov for sprengningsarbeider. I nedre del kan det for dype grøfter være behov for seksjonsvis utførelse og eventuelt avlasting av terrenget.

For delfeltene B01 til B05 på øvre del av området er det til dels bratt terreng, og det er relativt grunt til berg. Her medfører utbyggingen et betydelig behov for sprengningsarbeider. Anleggsarbeid kan bli krevende praktisk på grunn av topografien.

Delfeltene B06 – B09 ligger ned mot kvikkleiresonen og det er aktuelt med mindre terrengavlastinger for å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsmargin i gravefasen. Videre kan det på grunn av liten avstand til planlagte vegkonstruksjoner og ledningsanlegg bli behov for lokale oppstøttingstiltak i byggefasen.

Delfelt B11 og B12 krever samlet utbygging på grunn av til dels bratt terreng og liten avstand til nabobygg/konstruksjoner. Dette kan også eventuelt ivaretas i prosjekteringsfasen.

På felt B13 og 14 forutsettes kjellerløsninger, både av stabilitetshensyn og fundamenteringshensyn.

På felt B15 er det behov for en støttefylling dersom østre boligrekke (B15 f-h) skal utføres med kjeller. Dersom de utføres uten kjeller er det ikke behov for tiltak.

Vi gjør spesielt oppmerksom på den gjenfylte bekkedalen som går nær felt B09, B10, B12, og deler av B14. Spesielle fundamenteringsløsninger vil være aktuelle her.

Geoteknisk prosjektering av utbyggingen må for øvrig utføres i henhold til de aktuelle prosjekteringsstandardene Eurokode 0, 7 og 8, samt NVE's retningslinjer der de er aktuelle.

Revisjon 01 omfatter justeringer etter uavhengig kontroll. I profil I og J er mektighet av kvikkleirelag økt.

|      |            |                                   |                        |                   |              |
|------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| 01   | 2.07.2014  | Revidert etter uavhengig kontroll | Mia Bek/Håvard Narjord | Sigré Gurid Hovem | Olav Årbogen |
| 00   | 20.02.2014 | Utsendelse for uavhengig kontroll | Mia Bek/Håvard Narjord | Signe Gurid Hovem | Olav Årbogen |
| REV. | DATO       | BESKRIVELSE                       | UTARBEIDET AV          | KONTROLLERT AV    | GODKJENT AV  |



## INNHOLDSFORTEGNELSE

|            |                                                             |           |
|------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Innledning .....</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Grunnlag .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| 2.1        | Utførte undersøkelser .....                                 | 8         |
| 2.2        | Topografi .....                                             | 8         |
| 2.3        | Grunnforhold .....                                          | 9         |
| 2.4        | Beskrivelse utbyggingsplaner .....                          | 9         |
| <b>3</b>   | <b>Områdestabilitet, kvikkleiresone .....</b>               | <b>9</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Stabilitet ved utbygging .....</b>                       | <b>10</b> |
| 4.1        | Generelt .....                                              | 10        |
| 4.2        | Stabilitetsberegninger .....                                | 10        |
| 4.3        | Stabilitetsvurderinger .....                                | 11        |
| 4.3.1      | Generelt .....                                              | 11        |
| 4.3.2      | Veger og VA-anlegg .....                                    | 12        |
| 4.3.3      | Felt B01, B02, B03, B04, B05 .....                          | 12        |
| 4.3.4      | Felt B06, B07, B08, B09 .....                               | 12        |
| 4.3.5      | Felt B11 og B12 .....                                       | 12        |
| 4.3.6      | Felt B13 og B14 .....                                       | 12        |
| 4.3.7      | Felt B15 .....                                              | 12        |
| <b>5</b>   | <b>Fundamenteringsforhold .....</b>                         | <b>13</b> |
| <b>6</b>   | <b>Krav til prosjektering .....</b>                         | <b>13</b> |
| <b>7</b>   | <b>Referanser .....</b>                                     | <b>13</b> |
|            | <b>Vedlegg A .....</b>                                      | <b>14</b> |
| <b>A-1</b> | <b>Tolking av beregningsparametere .....</b>                | <b>14</b> |
| A-1.1      | Kvalitet av undersøkelser .....                             | 14        |
| A-1.2      | Tyngdetetthet .....                                         | 14        |
| A-1.3      | Poretrykk .....                                             | 14        |
| A-1.4      | Udrenerte styrkeparametere .....                            | 14        |
| A-1.5      | Tøyningskompabilitet .....                                  | 17        |
| A-1.6      | Anisotropi .....                                            | 17        |
| A-1.7      | Drenerte styrkeparametere .....                             | 17        |
| A-1.8      | Materialparametre .....                                     | 18        |
| A-1.9      | Grunnvann i beregninger .....                               | 18        |
| <b>A-2</b> | <b>Stabilitet .....</b>                                     | <b>19</b> |
| A-2.1      | Generelt .....                                              | 19        |
| A-2.2      | Beregningsverktøy .....                                     | 19        |
| A-2.3      | Beregningsresultater .....                                  | 19        |
| A-2.4      | Profil I-I .....                                            | 19        |
| A-2.5      | Profil F-F .....                                            | 20        |
| A-2.6      | Profil J-J .....                                            | 20        |
|            | <b>Vedlegg B .....</b>                                      | <b>22</b> |
| B-1        | Tegning L10.02 – Landskapsplan, Agraff AS, 07.02.2014 ..... | 22        |
| B-2        | Reguleringskart, Eggen Arkitekter, 23.06.2014 .....         | 23        |
| B-3        | VA-plan_H01 .....                                           | 24        |

## TEGNINGER

|                  |                                                                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 413374-1-RIG-TEG | -002: Oversiktstegning                                                                                      |
|                  | -003: Situasjonsplan                                                                                        |
|                  | -040.6: CPTU 19, Tolket $S_{UA}$ -z korrelert mot $B_q$                                                     |
|                  | -040.7: CPTU 19, Tolket $S_{UA}$ -z, SHANSEP                                                                |
|                  | -040.8: CPTU 19, Tolket prekonsolideringsspenning-z                                                         |
|                  | -040.9: CPTU 19, Tolket OCR-z                                                                               |
|                  | -041.6: CPTU 24, Tolket $S_{UA}$ -z korrelert mot $B_q$                                                     |
|                  | -041.7: CPTU 24, Tolket $S_{UA}$ -z, SHANSEP                                                                |
|                  | -041.8: CPTU 24, Tolket prekonsolideringsspenning – z                                                       |
|                  | -041.9: CPTU 24, Tolket OCR-z                                                                               |
|                  | -0.50.1: Shansep analyse profil F-F                                                                         |
|                  | -0.50.2: Shansep analyse profil J-J                                                                         |
|                  | -075.3: Ødometerforsøk, CRS-rutine, BP.19, d= 6.3 m. Tolkning: $\sigma_{av}' - \varepsilon_{av}$ M og $c_v$ |
|                  | -300.1: Profil I-I, ADP og Afi analyse, dagens terreng (rev 01)                                             |
|                  | -300.2: Profil I-I, ADP og Afi analyse, etter utgraving (rev 01)                                            |
|                  | -305.1: Profil F-F, ADP og Afi analyse, dagens terreng                                                      |
|                  | -305.2: Profil F-F, ADP og Afi analyse, etter utgraving                                                     |
|                  | -305.3: Profil F-F, ADP og Afi analyse, etter utgraving med tiltak                                          |
|                  | -309.1: Profil J-J, ADP og Afi analyse, dagens terreng (rev 01)                                             |
|                  | -309.2: Profil J-J, ADP og Afi analyse, etter utgraving uten kjeller (rev 01)                               |
|                  | -309.3: Profil J-J, ADP og Afi analyse, etter utgraving for kjeller                                         |

## Fra rapport 413374-3, rev 01:

|        |                                                            |
|--------|------------------------------------------------------------|
| 413374 | -41.6 rev B: CPTU M104, Tolket $S_{UA}$ -z, SHANSEP        |
|        | -41.7 rev B: CPTU M104, Tolket prekonsolideringsspenning-z |
|        | -41.8 rev B: CPTU M104, Tolket OCR-z                       |

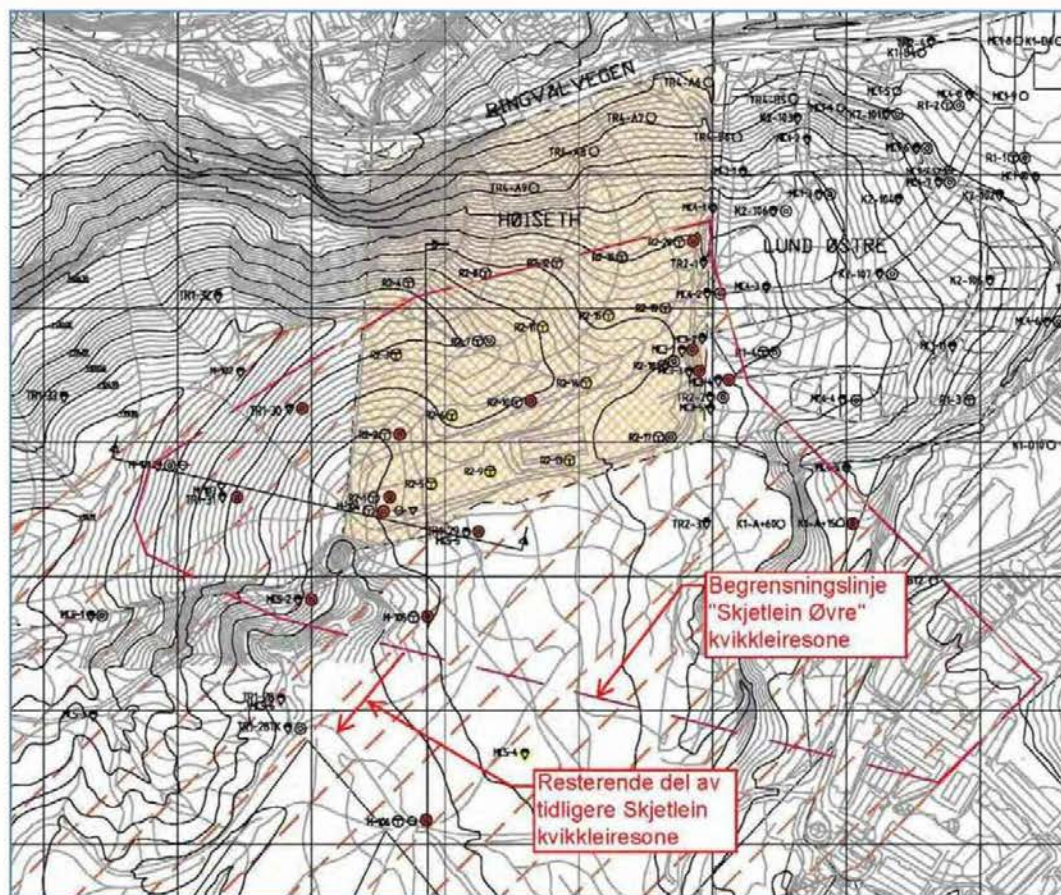


## 1 Innledning

Multiconsult er engasjert av Høiseth Utvikling AS som geoteknisk rådgiver for planlegging og regulering av utbyggingsområdet Lund Østre - Trinn 2 (Høiseth Gnr/Bnr 177/3) i Trondheim kommune. Området vurderes i forbindelse med planlagt utbygging til boligformål.

Tidligere rapporter på dette oppdraget (til og med 2012) er nummerert med rapport nr: **413374-xx**, mens rapporter fra 2013 er nummerert **413374-1-RIG-RAP-xxx**.

Tomta omfatter deler av eiendommen Høiseth som ligger sør for Ringvålvegen og ligger i øvre del av kvikkleiresonen 432 Skjetlein. Sonen er i rapport 413374-3 rev. 01 utskilt i en egen sone benevnt Skjetlein Øvre. Sonen er klassifisert med lav faregrad, konsekvensklasse er vurdert meget alvorlig og risikoklasse 3, se Figur 1-1.



Figur 1-1: Oversiktskart med påtegnet Skjetlein Øvre kvikkleiresone, fra Multiconsult rapport 413374-3, rev 01 /2/.

Områdestabiliteten er generelt funnet tilfredsstillende i Multiconsults rapport 413374-3 /2/. Det er forutsatt at lokalstabilitet dokumenteres for de aktuelle byggetiltakene i detaljregulering- og prosjekteringsfasen.



I forbindelse med detaljregulering har vi utført supplerende stabilitetsanalyser for hovedutbyggingen, det vil si for veier og utgraving av tomter.

I figur 1-2, samt vedlegg B-1 og B-2 har vi gjengitt utbyggingsplanene pr. 7. februar 2014.



Figur 1-2 Lund Østre trinn2 - Landskapsplan pr 7.2.14, Aggraff AS (Vedlegg B-2).

Foreliggende rapport omfatter stabilitetsutredning for utbyggingsplanene, samt krav til geotekniske forhold som må ivaretas ved detaljprosjektering og utførelse.

*Revisjon 01 omfatter justeringer etter uavhengig kontroll av NGI (20091965-03-TN, 2.6.2014). I profil I og J er mektighet av kvikkleirelag økt. Nye beregninger er utført for nye lagdelinger. I profil I er mektigheten av sensitiv leire økt ved at overkant sensitiv leire er hevet ca 2 m. I profil J er mektigheten av sensitiv leire økt ved at underkant sensitiv leire er senket ca 5 m. Revidert tekst er vist i kursiv.*

## 2 Grunnlag

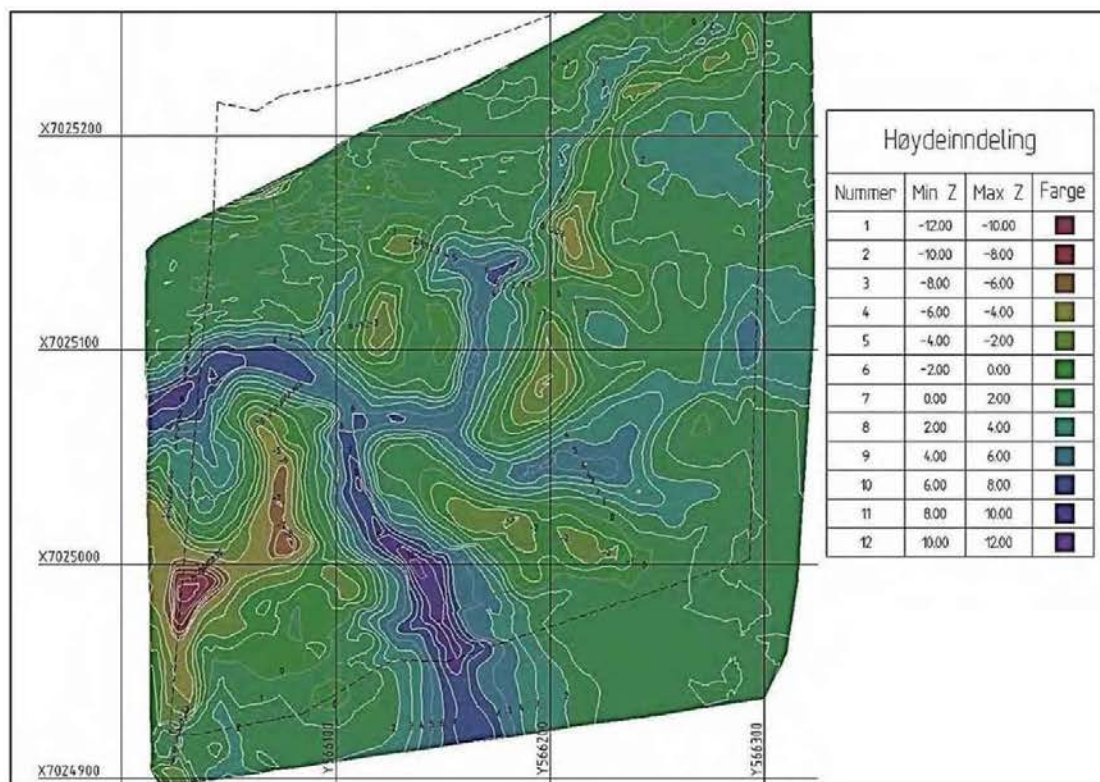
### 2.1 Utførte undersøkelser

Utførte undersøkelser er vist i Multiconsult rapport 413374-1-RIG-RAP-001, /1/. Det er utført både geofysiske målinger og grunnundersøkelser for mer detaljert vurdering av utbyggingsplanene enn det som forelå ved områdevurderinger presentert i rapport 413374-3 /2/.

### 2.2 Topografi

Øvre del av tomta ligger på ca. kote +155. Fra kote +155 ned mot kote +130 er den gjennomsnittlige terrenghelning på ca. 1:4. Fra kote 130 og sørover mot kote +122 er gjennomsnittlig helning på 1:10,5.

Det er tidligere blitt utført større terrenginngrep i området. Kart fra 80-tallet viser et mye mer ravinert landskap i motsetning til dagens avrundede terrengform. Vi har sammenlignet dagens kart med kart fra 1980 som viser generelt at terrengrygger har blitt nedplanert opp mot 10-11 m og skråninger utslaket ved oppfylling i bunn av raviner/bekkedaler. Terrenget har i gjennomsnitt blitt senket 5-6 m. Bekker/bekkeløp har blitt litt lagt i rør med utløp i Svartedalsbekken som befinner seg ca. 500 m vest for Høiseth. Figur 2-1 illustrerer mektigheten av fyllinger og skjæringer utført mellom ca. 1980 og 2013.



Figur 2-1: Fyllinger og skjæringer utført mellom 1980 og 2013. +/- = fylling/skjæring.



### 2.3 Grunnforhold

Grunnundersøkelsene er samtolket med de geofysiske målingene. Grunnundersøkelsene viser at grunnen hovedsakelig består av siltig leire med et overliggende lag av tørrskorpe. Sonderingene viser at det er relativt grunt til berg i nordre del av tomta opp mot Ringvålveien. Dybden til berg varierer fra 1 til 5 m sørover fra Ringvålveien ned mot terrengkote +130. Videre sørover øker dybden til berg opp mot 30-40 m. Nedre del av området ligger innenfor kvikkleiresonen benevnt «Skjetlein Øvre».

For nærmere beskrivelse av grunnforholdene vises til datarapporten /1/.

### 2.4 Beskrivelse utbyggingsplaner

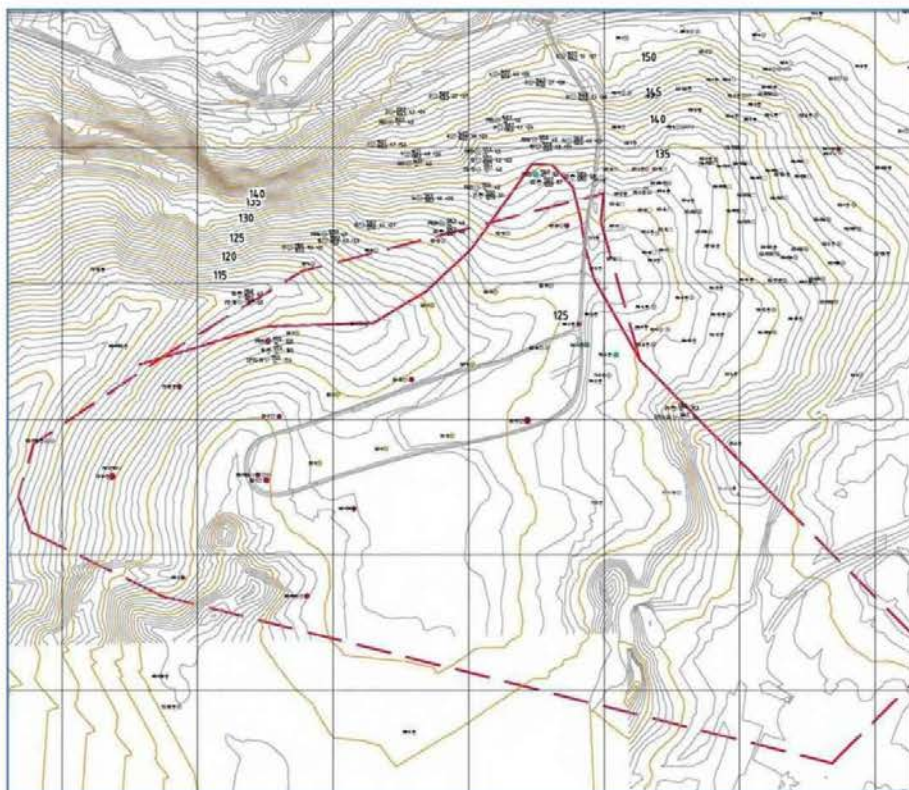
Det er planlagt variert bebyggelse på området. I øvre del mot Ringvålveien er det planlagt tyngre blokkbebyggelse, mens det på nedre del er planlagt rekkehusbebyggelse. Videre er det noen mindre delområder med småhusbebyggelse i sørøst og nordvest. Vi viser til vedlegg B, der reguleringskart og landskapsplan er vist.

I vedlegg B-3 har vi gjengitt VA-planen for området hvor vi har påført dybder for VA-anleggene i forhold til eksisterende terreng. Som det fremgår er det relativt små dybder i nordre del av området, mens det er dype anlegg på søndre del.

Det planlegges å etablere veger og VA-anlegg (Infrastruktur) før utbygging av de enkelte feltene utføres.

## 3 Områdestabilitet, kvikkleiresone

Områdestabiliteten er generelt funnet tilfredsstillende kfr. rapport 413374-3-rev. 01/2/. De supplerende undersøkelsene har imidlertid gitt grunnlag for å revidere utbredelsen av kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre». På tegning RIG-TEG-002 er revidert kvikkleiresone vist. Figur 3-1 viser et utsnitt av RIG-TEG-002, der den heltrukne røde linjen er revidert avgrensning av kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre».



Figur 3-1 Revidert kvikkleiresone "Skjetlein Øvre", utsnitt fra tegning 413374-1-RIG-TEG-002.

Delsonen er for øvrig fortsatt klassifisert i faregrad lav, kfr. kapittel 1 og /2/.

## 4 Stabilitet ved utbygging

### 4.1 Generelt

I henhold til NVE's retningslinjer /4/ velges tiltakskategori K3 for tiltak i områder som berører kvikkleiresonen. Dette gir føringer og krav for stabilitetsvurderinger i sonen. For øvrige deler av området som ligger utenfor sonen vil krav i Eurokodene være førende.

Vi har utført beregninger og analyser i 3 profiler, som er vurdert kritiske med tanke på beliggenhet i forhold til kvikkleire. Beregningene med forutsetninger og resultater er presentert i vedlegg A: Teknisk beregning. I etterfølgende kapitler gjengis kun resultater og vurderinger av disse.

I profilene er det utført beregninger for situasjonen før utbygging og ved etablering av byggegroper og veger.

### 4.2 Stabilitetsberegninger

I vedlegg A, kapittel A-2.4 til A-2.6 er beregningsresultater sammenstilt. *Beregningene viser tilstrekkelig sikkerhet ( $\gamma_m \geq 1,4$ ) i dagens situasjon i alle profiler. I byggefase er det behov for stabilitetsforbedrende tiltak for følgende forhold og situasjoner:*

- *Profil F (Felt B06, B07, B08, B09): For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet i profil F er det behov for noe nedplanering av terrenget på oversiden av utgravde byggegroper.*



- *Profil J (B 15): Dersom B15 f-h skal utføres med kjeller er det behov for støttefylling i byggefasen, som kan legges ovenfor tomte. Dette er skissert i figur 4-1. Dersom B15f-h utføres uten kjeller, vurderes sikkerheten i byggefasen tilstrekkelig, og tiltak er ikke nødvendig.*



Figur 4-1: Stabilitetstiltak B15

### 4.3 Stabilitetsvurderinger

#### 4.3.1 Generelt

På grunnlag av beregningene beskrevet i kapittel 4.1 og 4.2 og øvrige vurderinger av den planlagte utbyggingen, er utbyggingen gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Det forutsettes at det for hvert tiltak utføres og dokumenteres tilstrekkelig lokal sikkerhet i henhold til gjeldende regelverk. (Eurokode og NVE's retningslinjer).

På nordre del av området er det liten dybde til berg, og det vil være behov for utsprengning av ledningsgrøfter, vegfundament og byggegrop. På grunn av nærhet til kvikkleiresone og eksisterende bebyggelse vil det sette krav til rystelser og støy fra sprengningsarbeider i henhold til gjeldende regelverk.

For enkelte delområder bemerkes det i de etterfølgende kapitler forhold vedrørende stabilitet som må ivaretas ved detaljprosjektering og utbygging.

#### **4.3.2 Veger og VA-anlegg**

De forelagte planer av VA-anlegg og vegttrasèer, viser akseptable gravedybder i forhold til stabilitetsvurderinger. VA-traseer ligger for det meste i vegtraseene. På nordre del vil store deler komme på berg med behov for sprengning av grøfter og vegtrau. På søndre del, spesielt innenfor kvikkleiresonen må det påregnes at deler av VA-strekningene må utføres seksjonsvis. Seksjonslengder må bestemmes ved detaljprosjektering.

#### **4.3.3 Felt B01, B02, B03, B04, B05**

Disse feltene ligger i nordre del av utbyggingsområdet, og det er liten dybde til berg. Det vil derfor være betydelig behov for sprengningsarbeider her for både etablering av veger/ledninger og byggegrøper. Eventuelle fyllinger må bygges opp fra fast grunn.

#### **4.3.4 Felt B06, B07, B08, B09**

I henhold til stabilitetsberegninger er det her aktuelt med nedplaneringstiltak i forbindelse med etablering av byggegrøper. Det kan i tillegg være nødvendig med lokale oppstøttingstiltak i byggegrøper på grunn av liten avstand til veger og ledningsanlegg. *Stabilitetstiltak skal detaljprosjekteres.*

#### **4.3.5 Felt B11 og B12**

Feltene ligger i vestre del av området med til dels bratt topografi, og det forutsettes samlet planlegging og utbygging for å ivareta tilstrekkelig stabilitet i utbyggingsfasen, og for å unngå utgravinger inntil og under nabobygg. Dersom feltene ikke bygges ut samlet, kan det medføre behov for oppstøttingstiltak ved utgraving og bygging inntil nærliggende bygg/konstruksjoner.

#### **4.3.6 Felt B13 og B14**

Generelt er det forutsatt kjeller/sokkel på disse feltene for å oppnå tilnærmet kompensert fundamentering, det vil si at bygningslastene er mindre eller lik vekt av utgravd jord.

#### **4.3.7 Felt B15**

Tilsvarende som for B11 og B12 må det forutsettes en samlet plan for utbyggingen for å unngå utgravinger inntil og under nabobygg eller veger/ledningsanlegg. For de østre byggene B15 *f til h, se figur 4-1*, forutsettes det *stabiliserende støttefylling dersom det skal graves ut for kjeller.*

*Beregningene i profil J er utført med konservativ antagelse av tykkelse/mektighet sensitiv leire. Ved detaljprosjektering anbefales supplerende undersøkelser for å dokumentere mektighet av sensitiv leire. Tiltaket vist i figur 4-1, kan da optimaliseres eller utgå.*

## 5 Fundamenteringsforhold

På nordre del av området for feltene B01 til B05 vil fundamenter komme på berg, og det vil derfor være enkle fundamenteringsforhold. Terrenget er imidlertid bratt slik at anleggsperioden vil være krevende.

For feltene B06 til B09, kan det bli dels fundamentering på berg, og dels på løsmasse evt. pelefundamentering. Generelt må større bygg fundamenteres i helhet på berg, mens mindre og letter bygg kan fundamenteres på løsmasser.

På feltene B10-B15 er det planlagt eneboliger/rekkehus. Her vil det være mulig med direktefundamentering og ved utforming med kjeller vil det kunne oppnås tilnærmet kompensert fundamentering. Vi gjør imidlertid spesielt oppmerksom på den gjenfylte bekkedalen, kfr. kapittel 2.2 som går nær felt B09, B10, B12, og deler av B14. *På felt B14 bemerkes det at de dypeste utgravning kan komme ned mot sensitive leirmasser, som krever spesielle tiltak i gravefasen.*

Pelefundamentering eller masseutskifting kan bli aktuelt her.

## 6 Krav til prosjektering

Prosjektering av utbyggingen må utføres i henhold til de aktuelle prosjekteringsstandardene Eurokode 0, 7 og 8, samt NVE,s retningslinjer der de er aktuelle. *Spesielt bemerkes det at stabilitetstiltak som er nevnt i rapporten skal detaljprosjekteres.*

## 7 Referanser

- /1 / Multiconsult rapport 413374-2. Høiseth, datarapport. Datert 18.04.2012.
- /2 / Multiconsult rapport 413374-3. Vurdering av områdestabilitet, Risiko for kvikkleireskred. Rev.01, Datert 09.10.2012.
- /3 / Multiconsult rapport 413374-1-RIG-RAP-001. Lund Østre -Trinn 2 (Høiseth) Datarapport. Rev.0, Datert 06.09.2013.
- /4 / NVE (2011). Retningslinjer (2/2011). Flaum og skredfare i arealplaner.
- /5 / Statens Vegvesen håndbok 016. Geoteknikk i veganlegg.
- /6 / Karlsrud K. Lunne T. & Brattlien K. (1996) Improved CPTU correlations based on block samples. Proceedings, NGM 1996, Reykjavik.
- /7 / Karlsrud, K. et al. (2005). CPTU correlations for clays. Proceedings, ICSMGE, Osaka s 693 - 702.
- /8 / Karlsrud, K. (2003). Tolkning og fastlegging av jordparametere. Karakteristisk jordprofil. NGF-kurs. Stabilitetsanalyser av skråninger, skjæringer og fyllinger, innlegg 4.1. 20-22 mai 2003, Hell.
- /9 / Ladd, C.C., and Foott, R. (1974). New design procedure for stability of soft clays. J. of the Geotech. Eng. Div., 100 (GT7), 763-786.



## Vedlegg A

### A-1 Tolking av beregningsparametere

Tolking av parametere er utført på basis av utførte CPTU-sonderinger og opptatte 54 mm prøveserier som er rapportert i /3/. Det er lagt spesielt vekt på tolking av skjærstyrke, prekonsolidering og stivhetsparametere fra CPTU-sonderinger.

#### A-1.1 Kvalitet av undersøkelser

I vurderingene er den benyttet resultater fra treaksialforsøk fra rapport /1/. Der er det utført passiv og aktiv treaksialforsøk på prøver fra borpunkt M0-M101 og M0-M104 i dybder ca. 8-12 m. Med OCR-verdi 2-3 viser prøvene akseptabelt kvalitet etter volumtøyning i konsolideringsfasen, kvalitetsklasse 1. Forsøkene vurderes likevel å være noe forstyrret.

Utførte CPTU sonderinger klassifiseres i kvalitetsklasse 1. På grunn av veldig faste friksjonsmasser i borpunkt 24, har verdier fra CPTU 24 ikke blitt benyttet i beregningene. CPTU 24 er vist på tegning nr: 413374-1-RIG-TEG-041.1 til -041.3 i /3/ og tegning nr: 413374-1-RIG-TEG-041.6 til -041.9 i denne rapporten, (tolkninger).

#### A-1.2 Tyngdetetthet

Målt tyngdetetthet på opptatte prøver fra rapport /1/ og /3/, er benyttet som grunnlag. Ved store variasjoner i målte verdier har gjennomsnittlige verdier blitt brukt. For materialer som det ikke er målt tyngdetetthet på er det benyttet erfaringsverdier i henhold til håndbok 016 /5/.

#### A-1.3 Poretrykk

Tabell A-1 oppsummerer relevante poretrykksmålinger.

Tabell A-1: Grunnvannstand, m under terrengnivå.

| Dato:    | 13 (+137.1)* | 18 (+110.8)* | M104 (5m) (+125)* | M104 (15m) (+125)* |
|----------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|
| 01.04.12 | -            | -            | 2.4 m             | 6.2 m              |
| 29.08.13 | 0.9 m        | 1.6 m        | 1.9 m             | 6.4 m              |
| 21.01.14 | 0.8 m        | 1.8 m        | 1.9 m             | 5.7 m              |

\* Terrengekote

#### A-1.4 Udrenerte styrkeparametere

##### $s_u$ fra enaks og konus

Verdier for  $s_u$  fra rutineundersøkelser på opptatte prøver (enaks og konus) er i våre vurderinger betraktet som verdier for direkte skjærstyrke,  $s_{uD}$ . Rutineundersøkelsene viser små variasjoner i målt udrenert skjærstyrke i de fleste prøveserier og indikerer god prøve kvalitet.

##### $s_{uA}$ fra treaksialforsøk

Karakteristiske verdier ( $s_{uA}$ ) er tatt ut ved brudd. Bruddtøyningen varierer noe for de enkelte forsøkene og ligger mellom 1-2 %. Treaksialforsøkene er representert i /1/ og /2/.

$s_{uA}$  fra CPTU-sonderinger

For bestemmelse av udrenert skjærstyrke er CPTU-sonderingene korrelert iht. empirisk baserte tolkningsfaktorer etter Karlsrud m. fl. (1996) /6 / og (2005) /7 /. For bløte, finkornige masser med relativt homogene forhold, betraktes tolkning av CPTU på poretrykksbasis som normalt den mest egnede metoden. Udrenert skjærstyrke er også vurdert i forhold til SHANSEP-metodikk. På poretrykksbasis bestemmes  $s_{uA}$  som:

$$s_{uA} = \frac{\Delta u}{N_{\Delta u}} = \frac{u_2 - u_0}{N_{\Delta u}}$$

$\Delta u$  = Poreovertrykk  
 $u_2$  = Målt poretrykk i CPTU  
 $u_0$  = Insitu poretrykk  
 $N_{\Delta u}$  = Bæreevnefaktor

Verdier for faktoren  $N_{\Delta u}$  kan etableres både empirisk og teoretisk. Teoretisk er det vist at faktoren  $N_{\Delta u}$  vil variere mellom 2 – 20. Vanligvis bestemmes imidlertid  $s_{uA}$  ved hjelp av empirisk baserte verdier for  $N_{\Delta u}$ , der resultater fra anisotropiske konsoliderte treaksialforsøk på blokkprøver med høy kvalitet er benyttet som referanser.  $s_{uA}$  på poretrykksbasis er tolket med korrelasjoner til  $B_q$ . Tolkning av  $s_{uA}$  på spissmotstand er også inkludert.

Tabell A-2: Empirisk middelvariasjon bæreevnefaktor benyttet i tolking av CPTU.

| Tolkningsmetode                                       | Empirisk middelvariasjon bæreevnefaktor                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Poretrykksbasis, $N_{\Delta u} (B_q)$                 | $N_{\Delta u} = 1,8 + 7,25 \cdot B_q$                      |
| Poretrykksbasis, $N_{\Delta u} (S_t, < 15, OCR, I_p)$ | $N_{\Delta u} = 6,9 - 4,0 \cdot \log OCR + 0,07 \cdot I_p$ |
| Poretrykksbasis, $N_{\Delta u} (S_t, > 15, OCR, I_p)$ | $N_{\Delta u} = 9,8 - 4,5 \cdot \log OCR + 0 \cdot I_p$    |
| Total spissmotstand, $N_{kt} (B_q)$                   | $N_{kt} = 18,7 - 12,5 \cdot B_q$                           |
| Total spissmotstand, $N_{kt} (S_t, < 15, OCR, I_p)$   | $N_{kt} = 7,8 - 2,5 \cdot \log OCR + 0,082 \cdot I_p$      |
| Total spissmotstand, $N_{kt} (S_t, > 15, OCR, I_p)$   | $N_{kt} = 8,5 - 2,5 \cdot \log OCR + 0 \cdot I_p$          |

**Udrenert skjærstyrke modellert etter SHANSEP-prinsippet**

Udrenert skjærstyrke er nært relatert til in-situ effektivspenninger og leiras overkonsolideringsgrad. Udrenert skjærstyrke øker med økning i effektivspenning. Denne økningen er avhengig av overkonsolideringsgraden. Udrenert skjærstyrke som er avhengig av overkonsolideringsgraden kan modelleres etter SHANSEP-prinsippet, Karlsrud (2003) /8 / og Ladd et al. (1974) /9 /:

$$s_{uA} = \alpha \cdot OCR^m \cdot p'_0$$

$\alpha$  = Normalkonsolideringsforhold av helt ung leire (OCR = 1,0)  
 $OCR$  = Overkonsolideringsgrad =  $\frac{p'_c}{p'_0}$   
 $p'_c$  = Effektiv prekonsolideringsspenning  
 $p'_0$  = Insitu vertikal effektivspenning  
 $m$  = Eksponent, som for norske leirer typisk har vist seg å variere mellom ca. 0.6 og 0.9 avhengig av leiren og forsøkstype. For eksempel gir lav IP høy m-verdi.



I tolkningen er det valgt å bruke:

$$\begin{aligned}\alpha &= 0.25 \\ m &= 0.85\end{aligned}$$

### Design udrenert skjærstyrke

Valgte designprofiler er basert på utførte CPTU sonderinger og skjærstyrkeverdier fra konus, enaksiale trykkforsøk og treaksiale trykkforsøk. Udrenert skjærstyrke er modellert etter SHANSEP-prinsippet.

Designprofilene er aktiv udrenert skjærstyrke,  $s_{uA}$ , som ikke er korrigert for peak oppførsel i sprøbruddmaterialer. Ved stabilitetsberegninger i sensitiv/kvikkleire vil aktiv udrenert skjærstyrke reduseres med 15 % i henhold til NVEs retningslinjer /4/. I valg av designlinje er det lagt mest vekt på empiriske korrelasjoner for CPTU. Disse er basert på blokkprøvetaking og vil følgelig reduseres med 15 % i materiale med sprøbrudd oppførsel. Det er forventet at det vil være noe avstand mellom utførte treaksialforsøk og CPTU tolking basert på blokkprøver. Ved prøveforstyrrelse er denne forskjellen ofte større og i dette tilfellet er treaksialverdi fra forstyrret prøve lavere enn parametere bestemt ved rutineundersøkelser, og følgelig ikke vektlagt.

### pc' og OCR fra CPTU

Prekonsolideringsforhold og grunnens deformasjonsegenskaper er tolket ut i fra CPTU-sonderingene. Data fra CPTU er benyttet til å ekstrapolere dataene fra ødometerforsøk mot dybden. Det er benyttet tolkning fra CPTU både på spissmotstands- og poretrykksbasis. For spissmotstand er følgende forhold benyttet i tolkningen:

$$\begin{aligned}OCR &= \frac{\sigma'_{cq}}{\sigma'_{v0}} & \alpha &= \text{Normalkonsolideringsforhold; } \alpha = 0.25 \text{ er benyttet} \\ & & N_{kt} &= \text{Spissmotstandsfaktor; } N_{kt} = 10 \text{ er benyttet} \\ \sigma'_{cq} &= \frac{q_n}{\alpha \cdot N_{kt}} - a & q_n &= \text{Netto spissmotstand fra CPTU sondering} \\ & & \sigma'_{v0} &= \text{Insitu vertikal effektivspenning}\end{aligned}$$

OCR fra registrert poretrykk er tolket som:

$$\begin{aligned}OCR &= \frac{\sigma'_{cu}}{\sigma'_{v0}} & \alpha &= \text{Normalkonsolideringsforhold; } \alpha = 0.25 \text{ er benyttet} \\ & & N_{\Delta u} &= \text{Poretrykksfaktor; } N_{\Delta u} = 8 \text{ er benyttet} \\ \sigma'_{cu} &= \frac{\Delta u}{\alpha \cdot N_{\Delta u}} - a & \Delta u &= \text{Poreovertrykk fra CPTU } (\Delta u = u_2 - u_0)\end{aligned}$$

Det er lagt mest vekt på tolkning på poretrykksbasis. Tolket pc' og OCR fra CPTU 19 er vist på tegning 413374-RIG-TEG-040.6 og -040.9. Verdier fra borpunkt M0-M104 er presentert i /1/ og /2/.

### A-1.5 Tøyningskompabilitet

Siden det ikke er utført forsøk som kan gi spesifikke ADP forhold for området, er det valgt å benytte erfaringsverdier for anisotropiforholdet. Siden erfaringsverdier ikke tar hensyn til prinsipp om tøyningskompabilitet, har vi konservativt lagt vekt på å velge lave ADP forhold for ikke å overestimere direkte og passiv skjærfasthet.

### A-1.6 Anisotropi

Anisotropiforholdene mellom aktiv og passiv skjærfasthet er bestemt for en prøveserie der det er utført både aktive og passive treaksialforsøk (M0-M101). Oppnådd verdi for anisotropiforhold mellom passiv og aktiv styrke er 0.37. Dette er noe lavere enn erfaringsområdet viser for dette forholdet.

Anisotropiforholdene i kvikkleire/leire er basert på erfaringstall fra tidligere laboratorieforsøk på høykvalitets prøver, bl.a. presentert av Karlsrud et.al /8 /. For mager kvikkleire (IP < 5 %) er det tidligere dokumentert svært lave ADP-forhold. Det er utført konsistensgrenser på prøver fra på leiren og den sensitive leiren. Det er foreslått følgende anisotropi forhold:

#### Leire:

Forholdet mellom direkte skjær og aktiv skjærfasthet:  $s_{uD}/s_{uA} = 0.70$

Forholdet mellom passiv og aktiv skjærfasthet:  $s_{uP}/s_{uA} = 0.37$

#### Sensitiv leire/kvikkleire:

Forholdet mellom direkte skjær og aktiv skjærfasthet:  $s_{uD}/s_{uA} = 0.60$

Forholdet mellom passiv og aktiv skjærfasthet:  $s_{uP}/s_{uA} = 0.30$

### A-1.7 Drenerte styrkeparametere

#### Effektivspenningsparametere

Effektivspenningsparametere,  $\alpha - \varphi$ , på leire og kvikkleire er tatt fra utførte treaksialforsøk fra borpunkt M104 i /2 /, CPTU sonderinger og erfaringsverdier fra håndbok 016 /5 /. For lag med ingen informasjon fra utførte forsøk er det hentet erfaringsverdier fra håndbok 016 i sin helhet.

#### Tørrskorpe

Anbefalt verdi for friksjonsvinkel er tatt fra /5 /, verdier som benyttes i beregninger er  $\phi_k = 33.0^\circ$  ( $\tan \phi_k = 0.65$ ) og attraksjon  $a = 0$  kPa.

#### Leire

Friksjonsverdiene for leir-laget er basert på vurdering gjort i /2 / og erfaringsverdier fra Håndbok 016 /5 /. Følgende karakteristisk friksjonsvinkel er brukt i beregningene:  $\phi = 31.0^\circ$  ( $\tan \phi_k = 0.58$ ) og attraksjon  $a = 10$  kPa.

#### Kvikkleire og sensitiv leire

Friksjonsverdiene for leir-laget er basert på vurderinger gjort i /2 /. Karakteristisk friksjonsvinkel for sensitive masser er satt til  $\phi_k = 28.4^\circ$  ( $\tan \phi_k = 0.54$ ). Attraksjonen er valgt til 5 kPa.

### A-1.8 Materialparametre

Styrkeparametre benyttet i beregningene er angitt i tabell A-3. I henhold til NVEs retningslinjer er  $Su_a$  profilene redusert med 15 % i kvikkleiren/sensitive masser. Denne reduksjonen er lagt i ADP-faktorer i beregningsprogrammet. Tolkningen av designlinjen med illustrasjon av 15 % reduksjon er presentert i tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-040.7, -050.1, -050.2 og 413374-41.6. Tabell A-4 oppsummerer skjærstyrken som er brukt i de aktuelle profilene.

Tabell A-3: Valgte materialparametre for beregning.

| Materiale                   | Tyngdetetthet, $\gamma$ | Friksjon, $\tan \phi_k$        | Attraksjon, $a$ |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Tørreskorpeleire/fast leire | 20.0 kN/m <sup>3</sup>  | 0.65 ( $\phi_k = 33^\circ$ )   | 0 kPa           |
| Leire                       | 20.0 kN/m <sup>3</sup>  | 0.58 ( $\phi_k = 30^\circ$ )   | 10 kPa          |
| Kvikkleire/sensitiv leire   | 20.0 kN/m <sup>3</sup>  | 0.54 ( $\phi_k = 28,4^\circ$ ) | 5 kPa           |

Tabell A-4: Udrenert skjærstyrke.

| Borpunkt (terrengkote - GV) | $Su_a$ (kPa)                         |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| M0-M104 (+125 - 2 m)        | $= 55 + 3.3 \cdot (Z - 2 \text{ m})$ |
| 19 (+117.5 - 4 m)           | $= 75 + 2.7 \cdot (Z - 4 \text{ m})$ |
| 22 (+132.7 - 1 m)           | $= 20 + 2.7 \cdot (Z - 1 \text{ m})$ |
| 24 (+135 - 2 m)             | $= 45 + 2.8 \cdot (Z - 2 \text{ m})$ |

### A-1.9 Grunnvann i beregninger

**13:** Det er satt ned en poretrykksmåler 4 m under terreng. Poretrykksavlesningene viste at grunnvannstanden ligger ca. 1 m under terreng. Det benyttes hydrostatisk poretrykksfordeling i beregningene.

**M0-M104:** Det er satt to poretrykksmålere i dette punktet, 5 m og 15 m under terreng. Poretrykksavlesninger viste at grunnvannstanden ligger ca. 1-2 m under terreng og er mindre enn det hydrostatiske trykket i dybden. Det benyttes likevel hydrostatisk poretrykksfordeling i beregningene, med grunnvannstand ca. 2 m under terreng.

**19:** Nærmeste poretrykksmåler er i borpunkt 18. Der er grunnvannstanden registrert til å ligge ca. 1 m under terreng. Etter vurdering av gammelt og nytt terreng, sonderinger og mengde fyllmasser ved borpunkt 19 er grunnvannstanden antatt til å ligge ca. 4 m under terreng med hydrostatisk poretrykksfordeling.

**24:** Det er ikke utført poretrykksmålinger i nærheten av borpunkt 24. Grunnvannstanden er antatt å ligge ca. 5-6 m under terreng ved borpunkt 24, 3 m under terreng i bunnen av skråningen (borpunkt M4-5) og i underkant av 1 m i toppen av skråningen (borpunkt M1-5). Det benyttes hydrostatisk poretrykksfordeling i beregningene.

## A-2 Stabilitet

### A-2.1 Generelt

I denne fasen er det utført beregninger for:

1. Eksisterende terreng
2. Terreng etter utgraving

Dagens terreng er beregnet ved udrenert totalspenningsanalyse, ADP-analyse, og drenert effektivspenningsanalyse,  $\alpha\phi$ -analyse. For beregninger på totalspenningsbasis (ADP-analyser) er det benyttet anisotropisk jordmodell.

Stabiliteten etter utgraving er beregnet med udrenert totalspenningsanalyse samt med drenert  $\alpha\phi$ -analyse. Plassering av profilene er vist på tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003.

### A-2.2 Beregningsverktøy

Stabilitetsberegningene er utført med beregningsprogrammet "GeoSuite Stability" versjon 5.0.8 med beregningsmetode Beast 2003. Beregningsmetoden er basert på grenselikevektsmetode, og anvender en versjon av lamellmetoden som tilfredsstiller både kraft- og momentlikevekt. Programmet søker selv etter kritisk sirkulærsylindrisk glideflate for definerte variasjonsområder av sirkelsentrum. Det er også mulig å definere egne glideflater i programmet.

### A-2.3 Beregningsresultater

Det er utført stabilitetsberegninger for utvalgte profiler. Profilene er antatt å være mest kritiske på bakgrunn av grunnforhold og topografi.

Følgende fremgangsmåte benyttes for å identifisere kritiske sirkulære glideflater. Det utføres først ett eller flere grovsøk i profilet med tangent søkemethode med stort søkeområde (20-50). Deretter utføres det finsøk på område med kritisk sirkelsentrum med rtangent søkemethode med et mindre søkeområde (5-20) på grunn av beregningstid.

Sirkulære glideflater med sirkelsentrum lavere enn skråningstopp er vurdert som irrelevante. Sammensatte flater er i hovedsak benyttet for å vurdere glidning i et lag.

### A-2.4 Profil I-I

Profil for vurdering av områdestabilitet og lokalstabilitet. Profilet går tilnærmet fra nord mot sør fra vestre enden av Høiseth eiendommen. Plassering av beregningsprofilene er vist på situasjonsplanen, tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003.

Udrenert skjærfasthet er vurdert ut i fra prøver og CPTU fra borpunkt 19 og M0-M104. Beregninger for drenert og udrenert tilstand er vist på tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-300.1 og -300.2. Tabell A-5 oppsummerer beregnede sikkerhetsfaktorer mot utglidning.



Tabell A-5: Beregningsresultater profil I-I.

| 413374-RIG-TEG | Beregning       | Analyse               | Sikkerhetsfaktor $\gamma_M$ for kritisk skjærflate | Krav til % vis forbedring |
|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| 300.1          | Dagens terreng  | ADP-analyse           | 2.35                                               | 0                         |
| 300.1          | Dagens terreng  | $\alpha\phi$ -analyse | 2.48                                               | 0                         |
| 300.2          | Etter utgraving | ADP-analyse           | 2.39                                               | 0                         |
| 300.2          | Etter utgraving | $\alpha\phi$ -analyse | 2.32                                               | 0                         |

### A-2.5 Profil F-F

Profil for vurdering av områdestabilitet og lokalstabilitet. Profilet går tilnærmet fra nord mot sør fra nordre enden av Høiseth eiendommen. Plassering av beregningsprofilene er vist på situasjonsplanen, tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003.

Udrenert skjærfasthet er vurdert ut i fra nærliggende prøver og er modellert etter SHANSEP-prinsippet. Beregninger for drenert og udrenert tilstand er vist på tegning 413374-1-RIG-TEG-305.1 til -305.3. Tabell A-6 og A-7 oppsummerer beregnede sikkerhetsfaktorer mot utglidning.

Tabell A-6: Beregningsresultater profil F-F.

| 413374-RIG-TEG | Beregning         | Analyse               | Sikkerhetsfaktor $\gamma_M$ for kritisk skjærflate | Krav til % vis forbedring |
|----------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| 305.1          | Dagens terreng    | ADP-analyse           | 2.0                                                | 0                         |
| 305.1          | Dagens terreng    | $\alpha\phi$ -analyse | 3.9                                                | 0                         |
| 305.2          | Etter utgraving * | ADP-analyse           | 1.3                                                | 3.8                       |
| 305.2          | Etter utgraving * | $\alpha\phi$ -analyse | 1.8                                                | 0                         |

\* Lokale glideflater

Tabell A-7: Beregningsresultater med tiltak profil F-F.

| 413374-RIG-TEG | Beregning                    | Analyse     | Sikkerhetsfaktor $\gamma_M$ for kritisk skjærflate | %vis forbedring |
|----------------|------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|-----------------|
| 305.3          | Etter utgraving med tiltak * | ADP-analyse | 1.41                                               | 8.5             |

\* Lokale glideflater

### A-2.6 Profil J-J

Profil for vurdering av områdestabilitet og lokalstabilitet. Profilet ligger på den skarpe terrengryggen som ligger øst for området, og går tilnærmet fra sørøst mot nordvest fra sørøstre enden av Høiseth eiendommen. Plassering av beregningsprofilet er vist på situasjonsplanen, tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003. Vi har brukt et gjennomsnittlig terrengprofil her ved å se på profiler i avstand 10 m til hver side fra vist profil J-J.



Udrenert skjærfasthet er vurdert ut i fra nærliggende prøver og er modellert etter SHANSEP-prinsippet. Beregninger for drenert og udrenert tilstand er vist på tegning 413374-1-RIG-TEG-309.1 til -309.3. Tabell A-8 oppsummerer beregnede sikkerhetsfaktorer mot utglidning.

Tabell A-8: Beregningsresultater profil J-J.

| 413374-RIG-TEG | Beregning                                | Analyse               | Sikkerhetsfaktor $\gamma_M$ for kritisk skjærflate | Krav til % vis forbedring |
|----------------|------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| 309.1          | Dagens terreng                           | ADP-analyse           | 1.42                                               | 0                         |
| 309.1          | Dagens terreng                           | $\alpha\phi$ -analyse | 2.97                                               | 0                         |
| 309.2          | Etter utgraving *                        | ADP-analyse           | 1.39                                               |                           |
| 309.2          | Etter utgraving**                        | $\alpha\phi$ -analyse | 1.85                                               |                           |
| 309.3          | Utgraving kjeller B15 f-h, med tiltak    | ADP-analyse           | 1.40                                               |                           |
| <b>309.3</b>   | Utgraving kjeller B15 f-h, med tiltak ** | $\alpha\phi$ -analyse | 1.85                                               |                           |

\* Utgraving uten kjeller B15 f-h

\*\* Lokale glideflater

Beregningene viser for lav sikkerhet og behov for tiltak ved utgraving for kjeller for felt B15 f-h (tegning 309.3). Mulig tiltak kan være støttefylling på oversiden av planlagt bygg som gir tilstrekkelig sikkerhet.

På tegning 309.2 viser at beregnet sikkerhet for utgraving fot kjellerløst bygg at sikkerheten er tilnærmet 1,4 ( $\gamma_m = 1,39$ ). Dette er beregning for gravetilstanden og for en udrenert situasjon, og vurderes derfor som tilstrekkelig.

Vi bemerker at beregningene i profil J er utført med konservativ tolkning av mektighet av sensitiv leire. Tidligere beregninger med mindre mektighet av sensitiv leire viser tilstrekkelig sikkerhet også for kjellerutgraving for felt B15 f-h. Supplerende undersøkelser for nærmere bestemmelse av mektighet sensitiv leire, kan derfor medføre at behov for tiltak utgår.

**B-1 Tegning L10.02 – Landskapsplan, Agraff AS, 07.02.2014**





The map displays a topographic view of a proposed development site. The site is outlined in black and contains several yellow-colored areas representing building footprints and parking lots. Green areas represent landscaping or undeveloped land. A red line indicates the proposed road layout, including a main road and several access roads. The map is overlaid with a grid and contour lines, with elevation markers such as 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100, 2200, 2300, 2400, 2500, 2600, 2700, 2800, 2900, 3000, 3100, 3200, 3300, 3400, 3500, 3600, 3700, 3800, 3900, 4000, 4100, 4200, 4300, 4400, 4500, 4600, 4700, 4800, 4900, 5000, 5100, 5200, 5300, 5400, 5500, 5600, 5700, 5800, 5900, 6000, 6100, 6200, 6300, 6400, 6500, 6600, 6700, 6800, 6900, 7000, 7100, 7200, 7300, 7400, 7500, 7600, 7700, 7800, 7900, 8000, 8100, 8200, 8300, 8400, 8500, 8600, 8700, 8800, 8900, 9000, 9100, 9200, 9300, 9400, 9500, 9600, 9700, 9800, 9900, 10000. The map is oriented with North at the top.



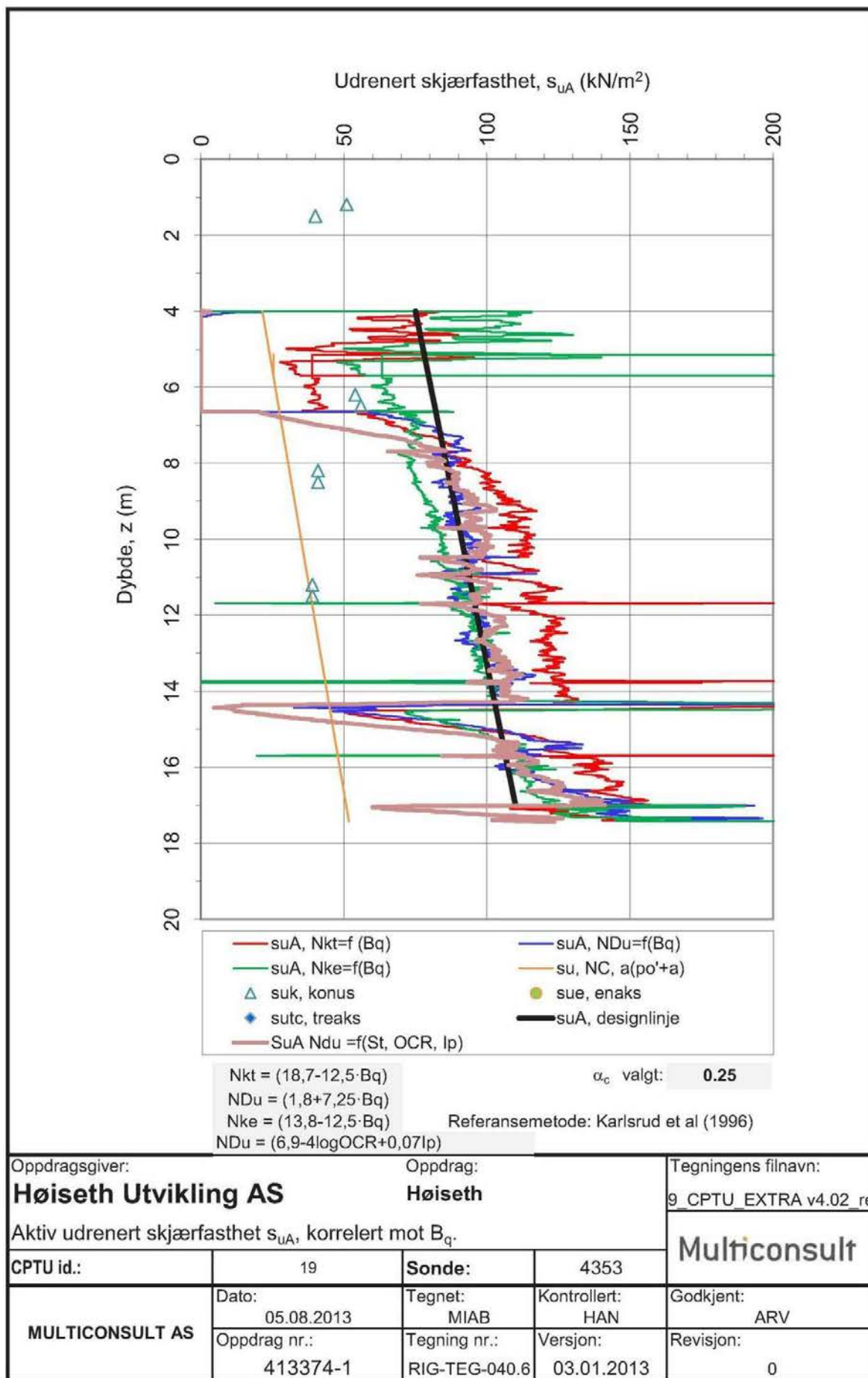




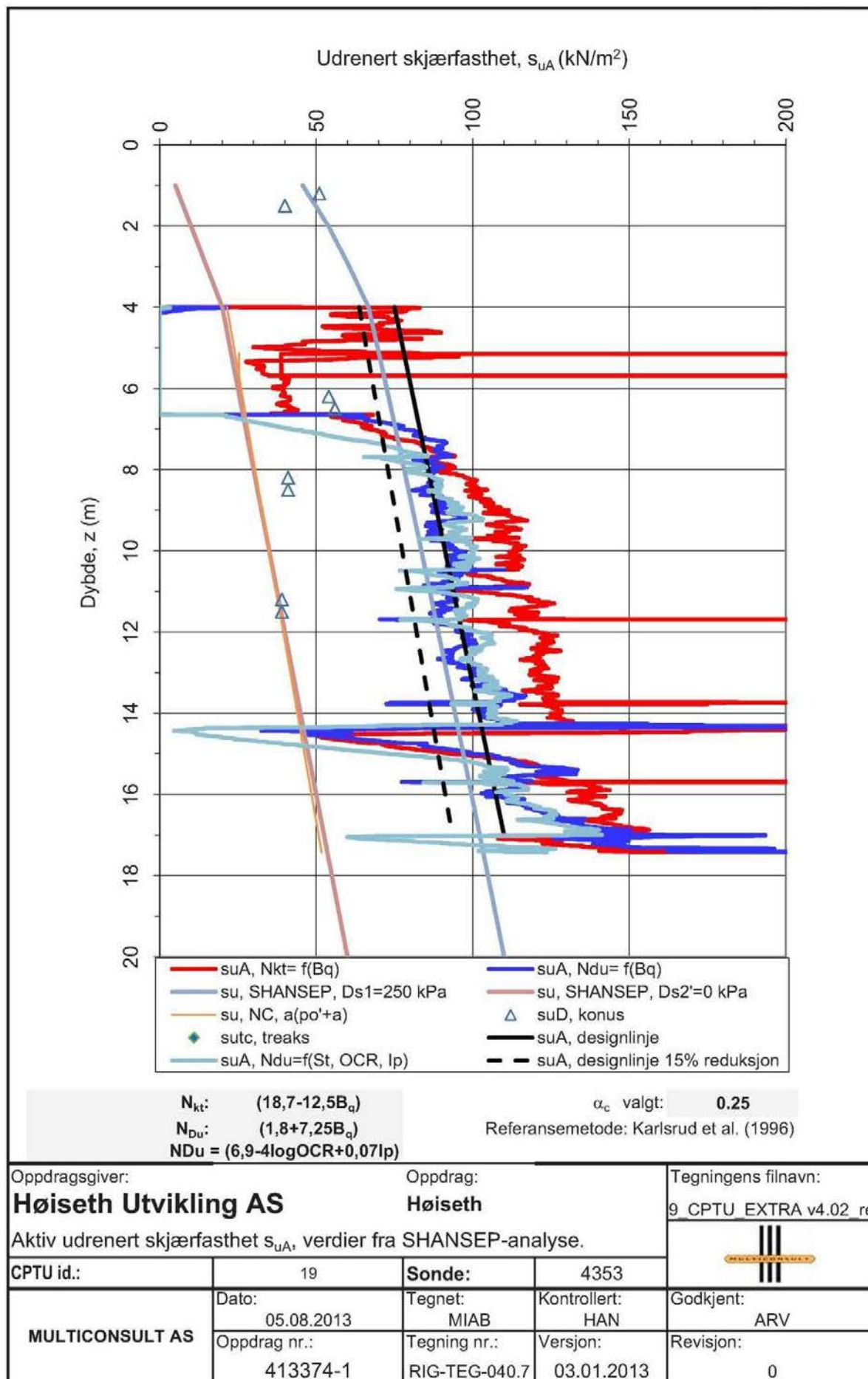


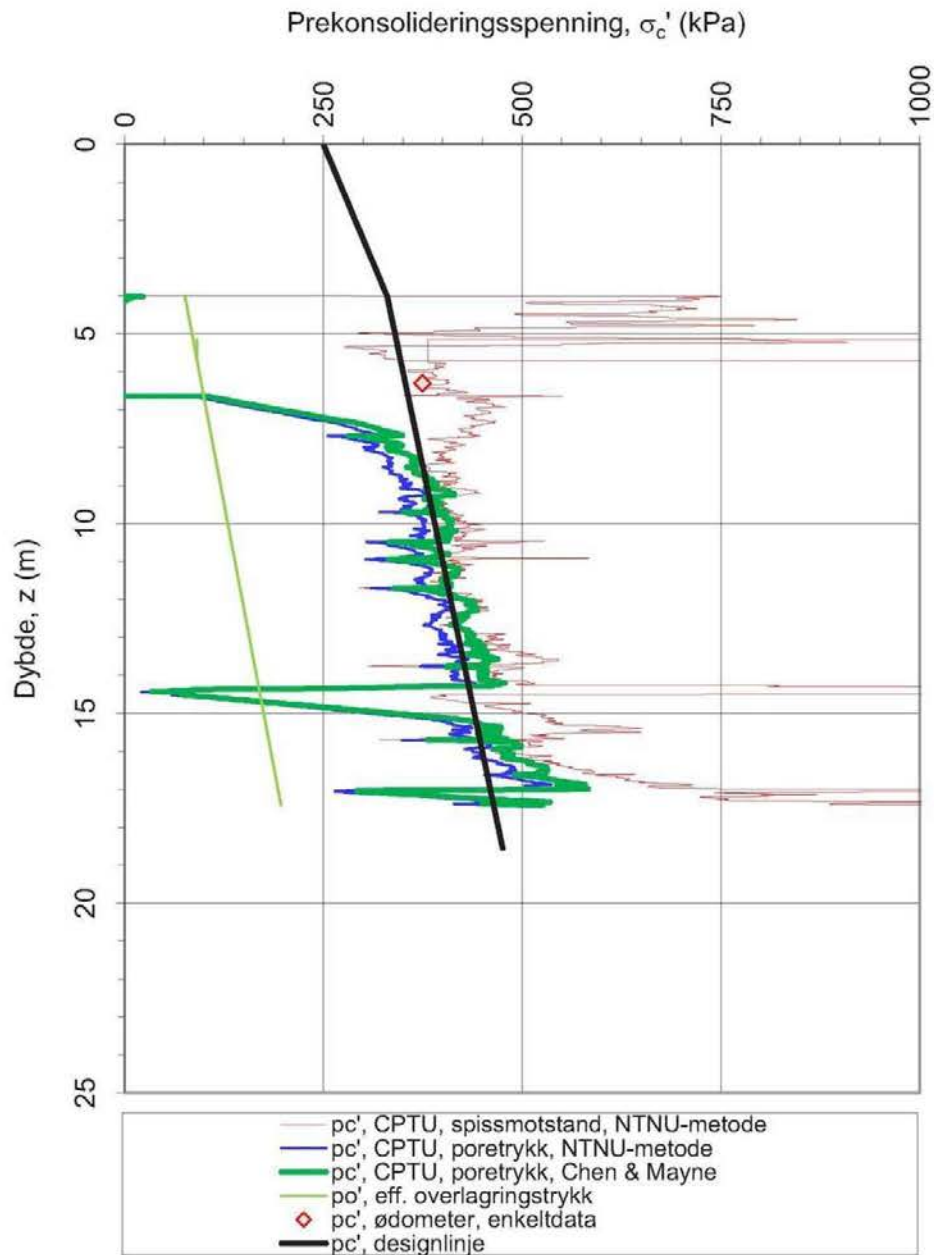








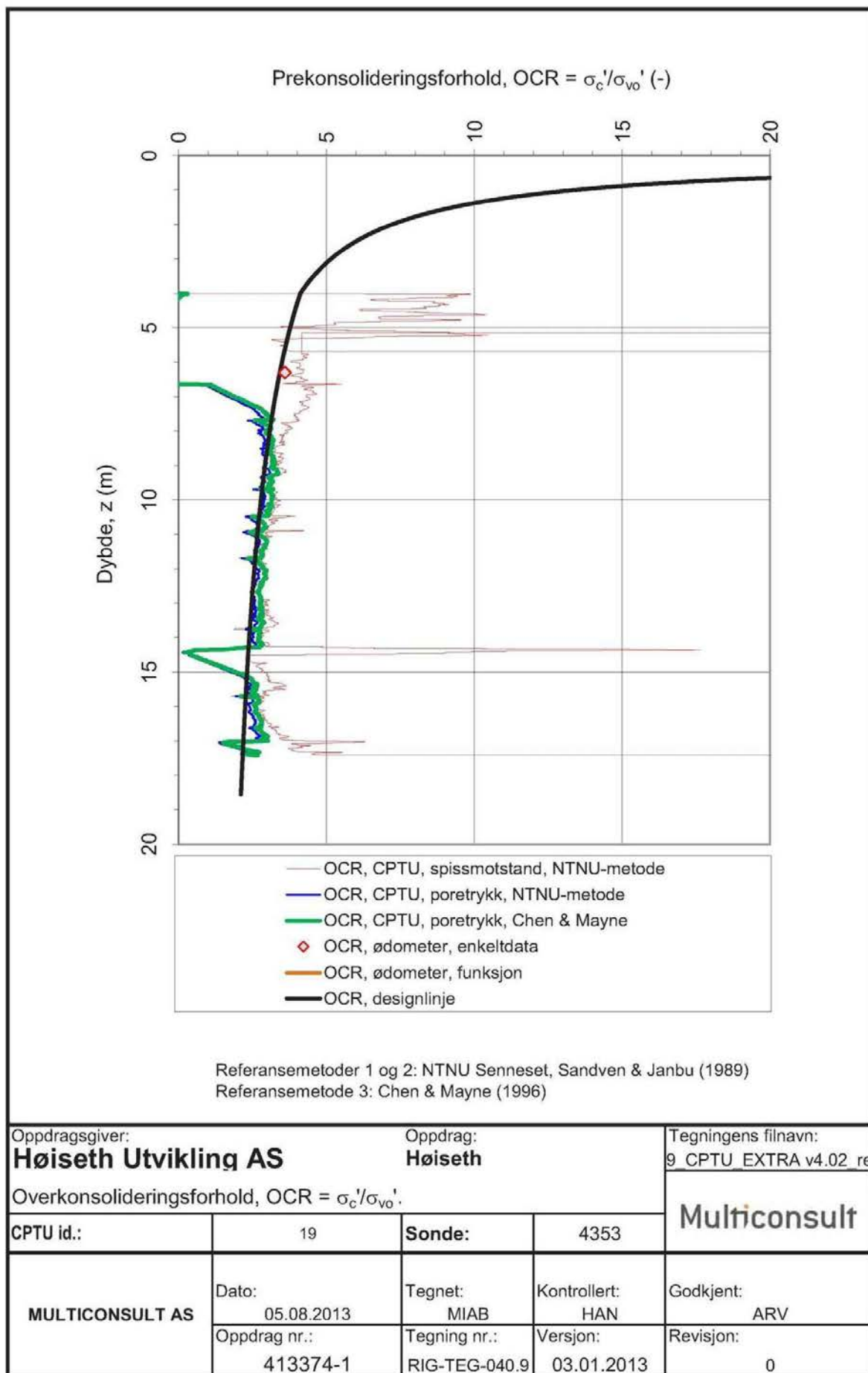


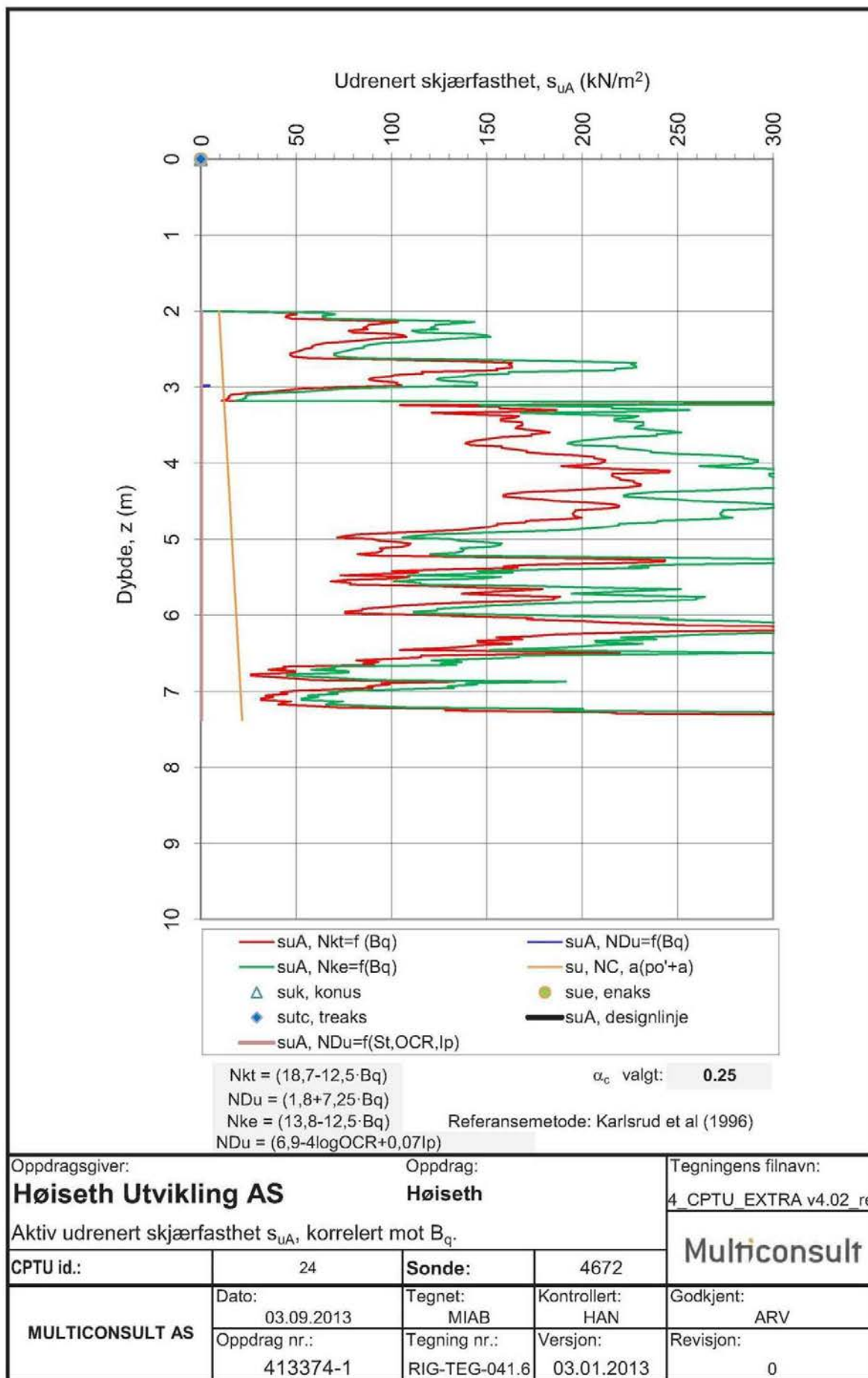


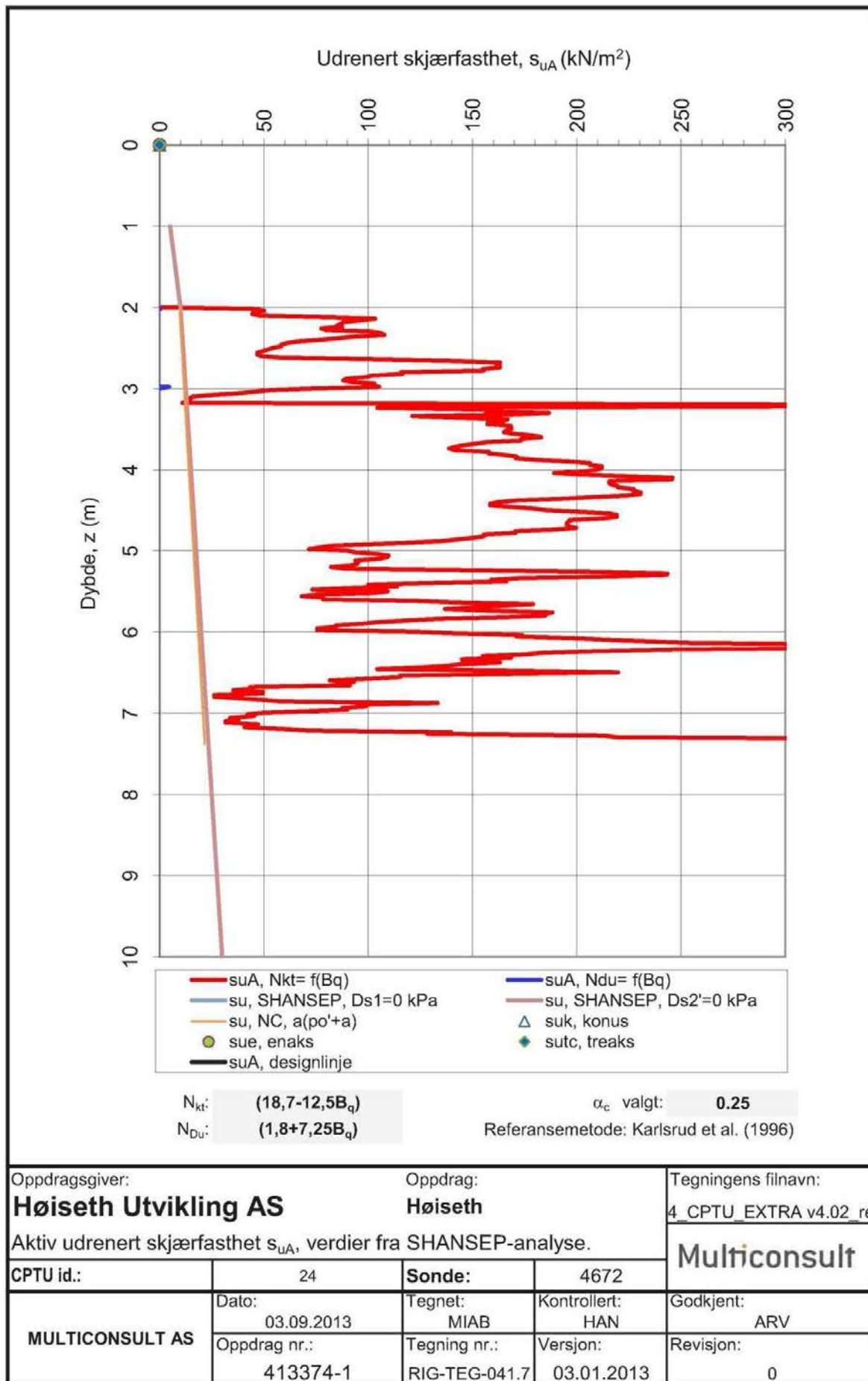
Referansemetoder 1 og 2: NTNU Senneset, Sandven & Janbu (1989)  
Referansemetode 3: Chen & Mayne (1996)

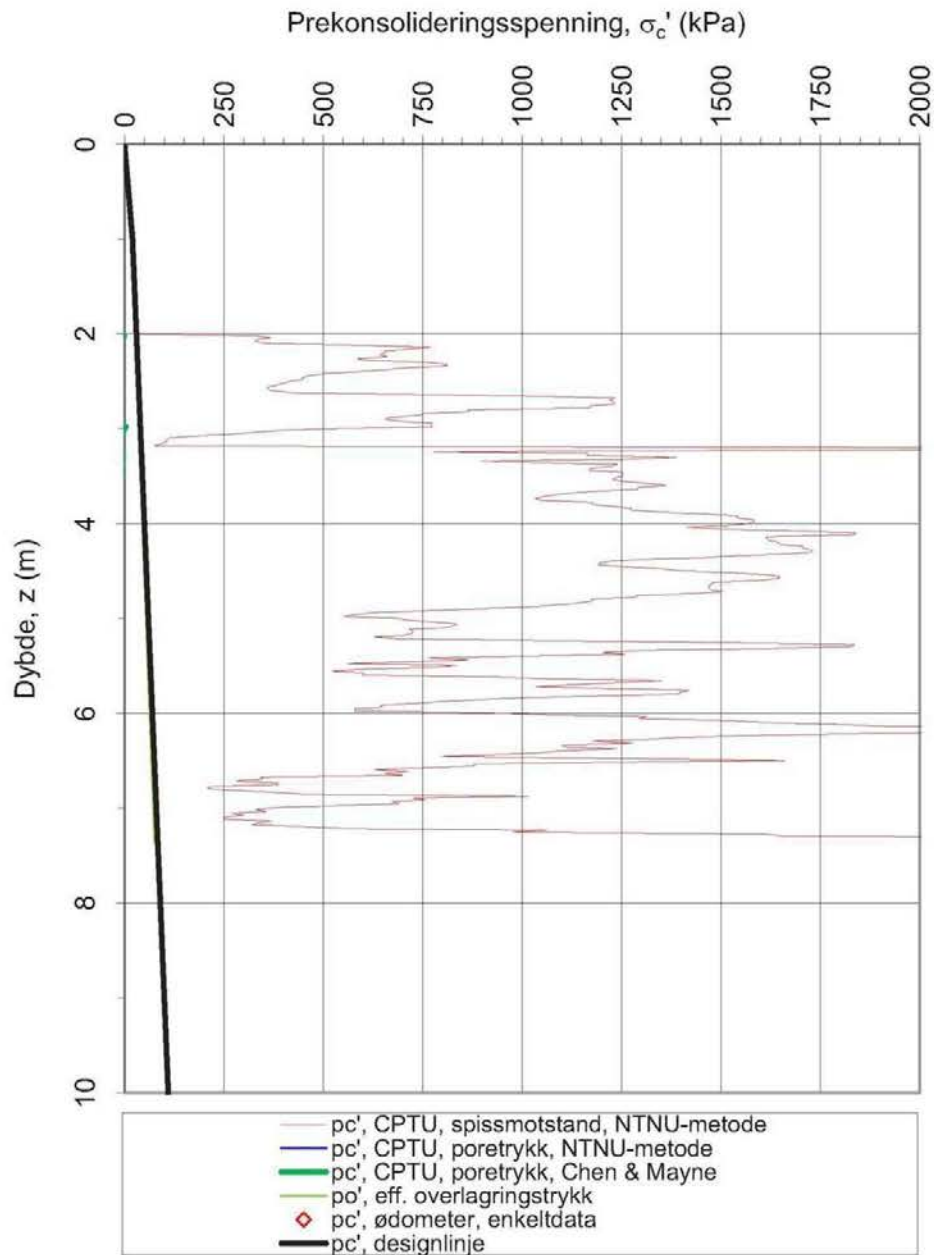
|                                         |              |               |              |                       |  |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|--------------|-----------------------|--|
| Oppdragsgiver:                          |              | Oppdrag:      |              | Tegningens filnavn:   |  |
| Høiseth Utvikling AS                    |              | Høiseth       |              | 9 CPTU_EXTRA v4.02_re |  |
| Prekonsolideringsspenning $\sigma_c'$ . |              |               |              | Multiconsult          |  |
| CPTU id.:                               | 19           | Sonde:        | 4353         |                       |  |
| MULTICONSULT AS                         | Dato:        | Tegnet:       | Kontrollert: | Godkjent:             |  |
|                                         | 05.08.2013   | MIAB          | HAN          | ARV                   |  |
|                                         | Oppdrag nr.: | Tegning nr.:  | Versjon:     | Revisjon:             |  |
|                                         | 413374-1     | RIG-TEG-040.8 | 03.01.2013   | 0                     |  |







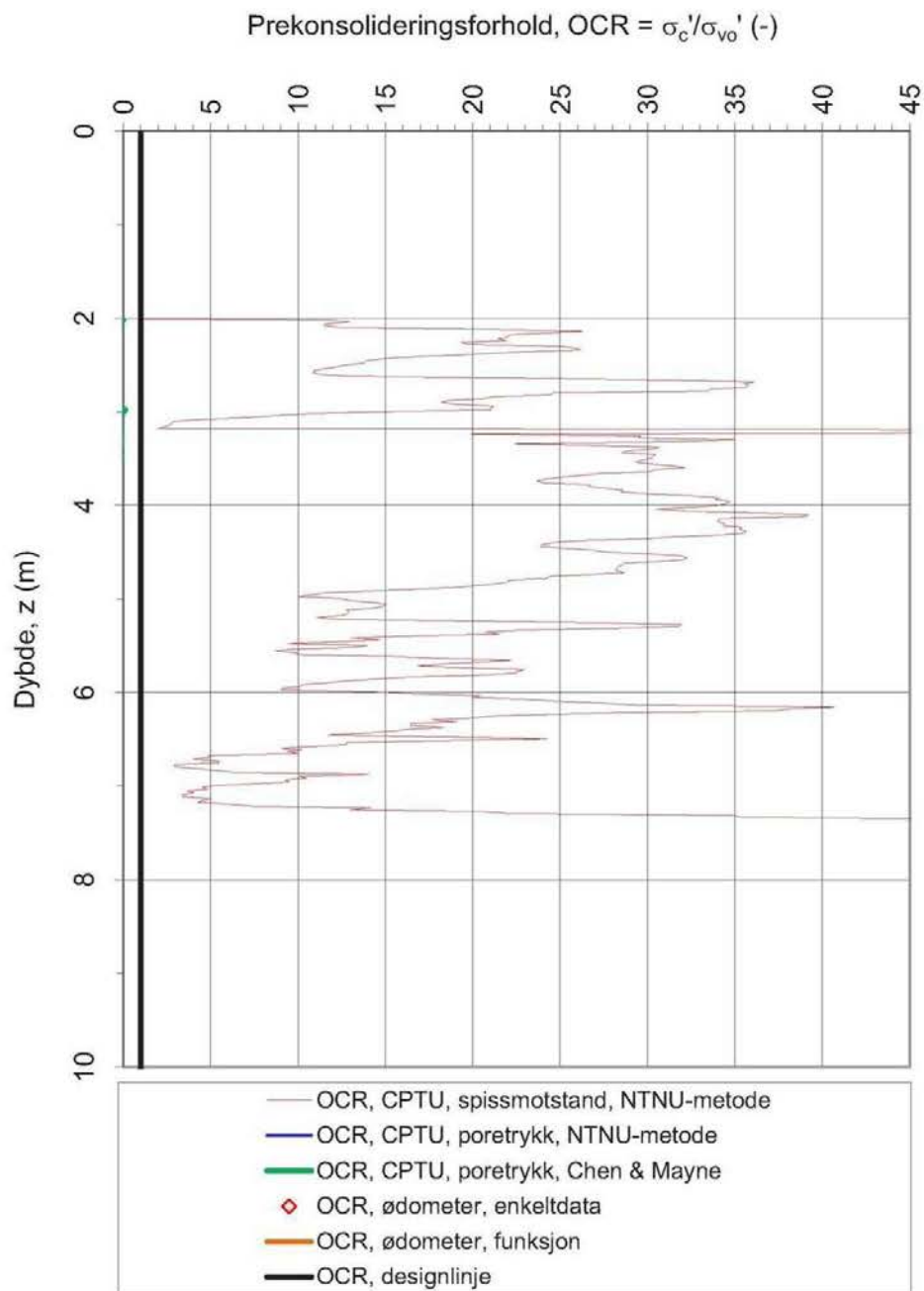




Referansemetoder 1 og 2: NTNU Senneset, Sandven & Janbu (1989)  
 Referansemetode 3: Chen & Mayne (1996)

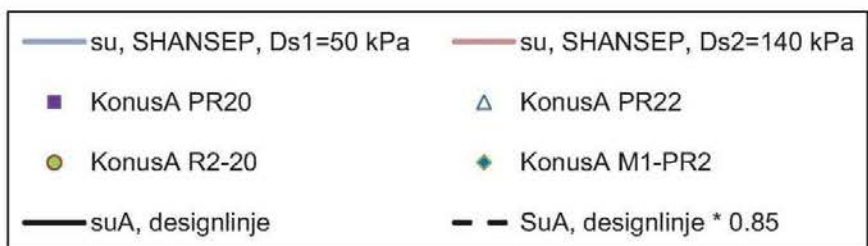
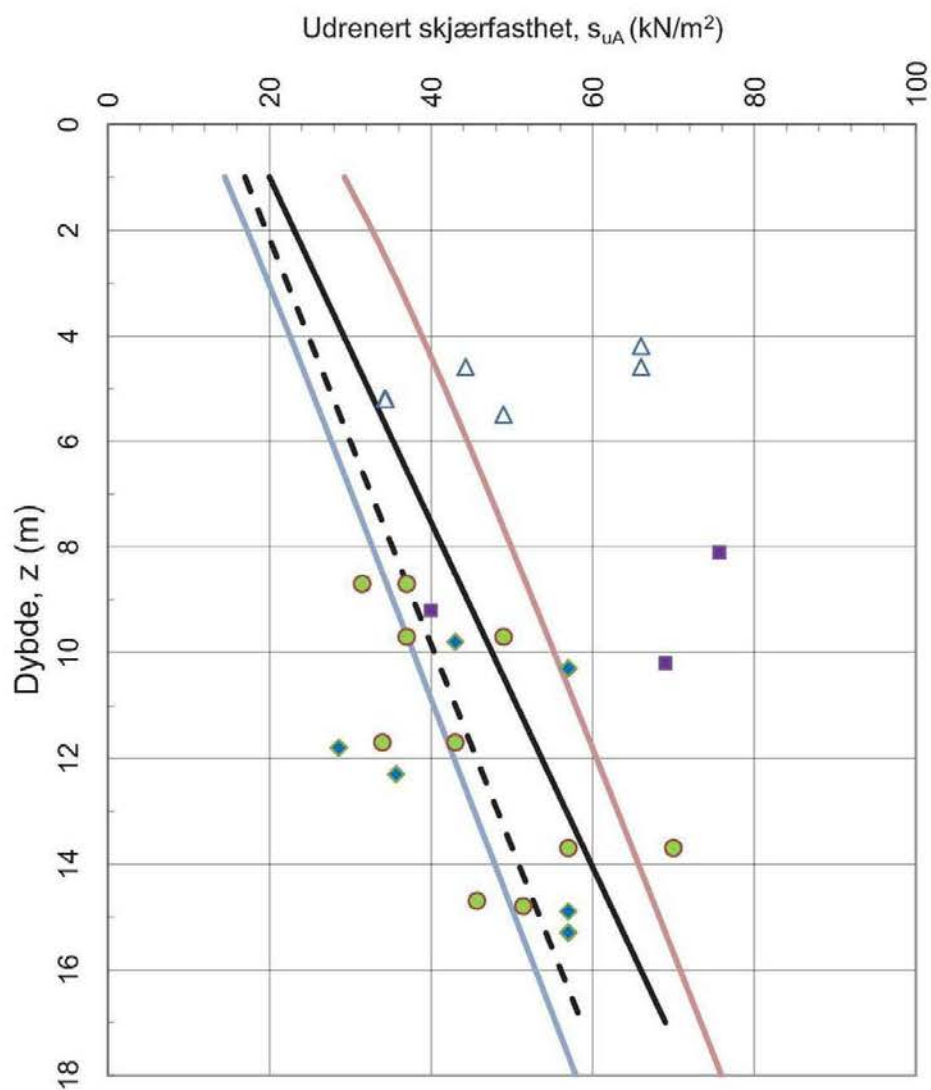
|                                         |              |                |              |                       |  |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------------|--|
| Oppdragsgiver:                          |              | Oppdrag:       |              | Tegningens filnavn:   |  |
| <b>Høiseth Utvikling AS</b>             |              | <b>Høiseth</b> |              | 4_CPTU_EXTRA v4.02_re |  |
| Prekonsolideringsspenning $\sigma_c'$ : |              |                |              | <b>Multiconsult</b>   |  |
| CPTU id.:                               | 24           | Sonde:         | 4672         |                       |  |
| <b>MULTICONSULT AS</b>                  | Dato:        | Tegnet:        | Kontrollert: | Godkjent:             |  |
|                                         | 03.09.2013   | MIAB           | HAN          | ARV                   |  |
|                                         | Oppdrag nr.: | Tegning nr.:   | Versjon:     | Revisjon:             |  |
|                                         | 413374-1     | RIG-TEG-041.8  | 03.01.2013   | 0                     |  |





Referansemeter 1 og 2: NTNU Senneset, Sandven & Janbu (1989)  
 Referansemeter 3: Chen & Mayne (1996)

|                                                             |                          |                               |                        |                                              |  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|--|
| Oppdragsgiver:<br><b>Høiseth Utvikling AS</b>               |                          | Oppdrag:<br><b>Høiseth</b>    |                        | Tegningens filnavn:<br>4_CPTU_EXTRA v4.02 re |  |
| Overkonsolideringsforhold, $OCR = \sigma_c'/\sigma_{v0}'$ . |                          |                               |                        | <b>Multiconsult</b>                          |  |
| CPTU id.:                                                   | 24                       | Sonde:                        | 4672                   |                                              |  |
| <b>MULTICONSULT AS</b>                                      | Dato:<br>03.09.2013      | Tegnet:<br>MIAB               | Kontrollert:<br>HAN    | Godkjent:<br>ARV                             |  |
|                                                             | Oppdrag nr.:<br>413374-1 | Tegning nr.:<br>RIG-TEG-041.9 | Versjon:<br>03.01.2013 | Revisjon:<br>0                               |  |



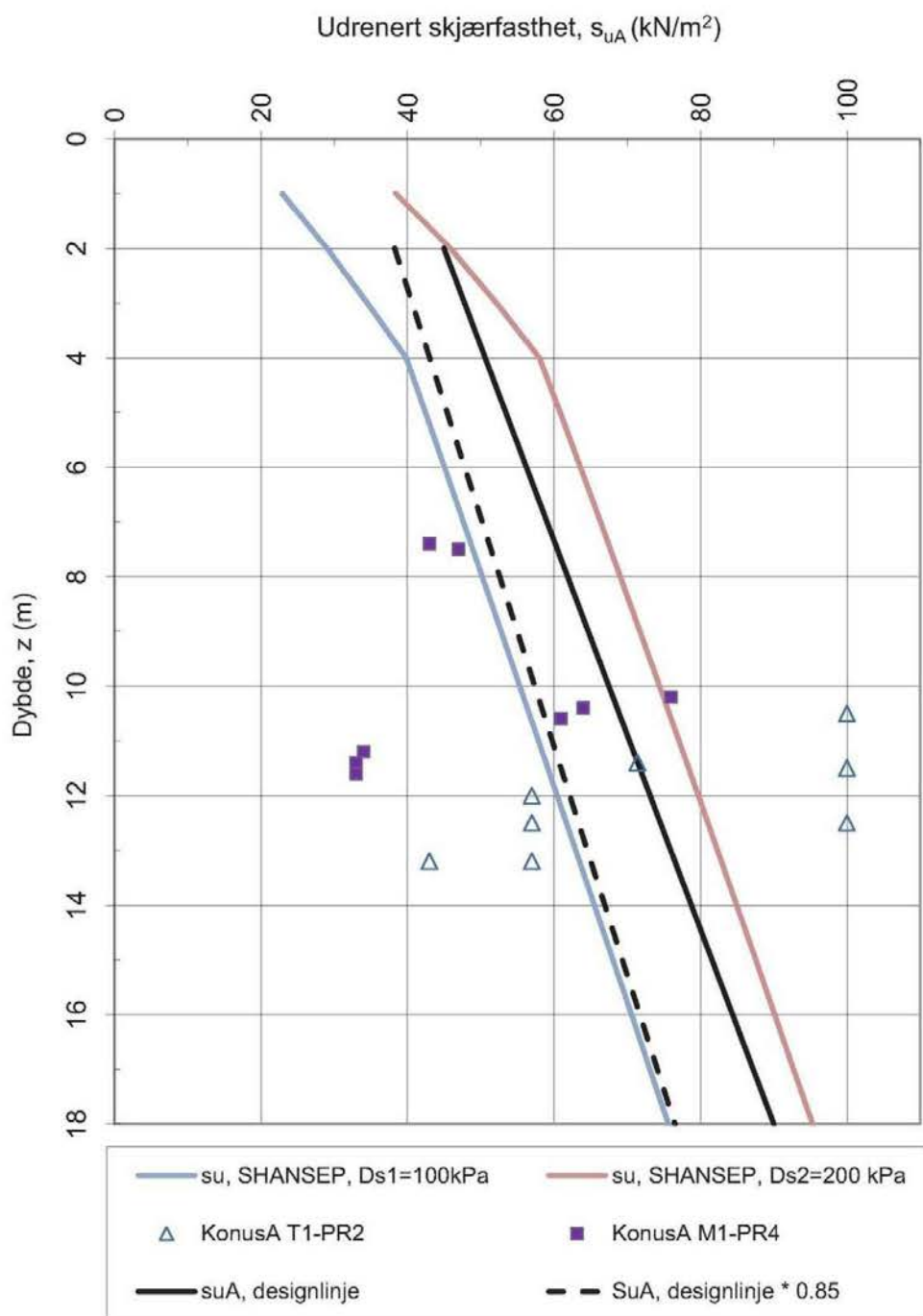
Fra kote +132.7

Aktiv su

$\alpha_c$  valgt: **0.25**

Referansem metode: Karlsrud et al. (1996)

|                             |              |                                                                     |              |                     |  |
|-----------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|--|
| <b>Høiseth Utvikling AS</b> |              | Oppdrag: <b>Høiseth</b>                                             |              | Tegningens filnavn: |  |
|                             |              | Aktiv udrenert skjærfasthet $s_{uA}$ , verdier fra SHANSEP-analyse. |              | -                   |  |
| Profil F-F                  |              |                                                                     |              | <b>Multiconsult</b> |  |
| <b>MULTICONSULT AS</b>      | Dato:        | Tegnet:                                                             | Kontrollert: | Godkjent:           |  |
|                             | 25.01.2014   | MiaB                                                                | HAN          | ARV                 |  |
|                             | Oppdrag nr.: | Tegning nr.:                                                        | Versjon:     | Revisjon:           |  |
|                             | 413374-1     | RIG-TEG-050.1                                                       | -            | -                   |  |



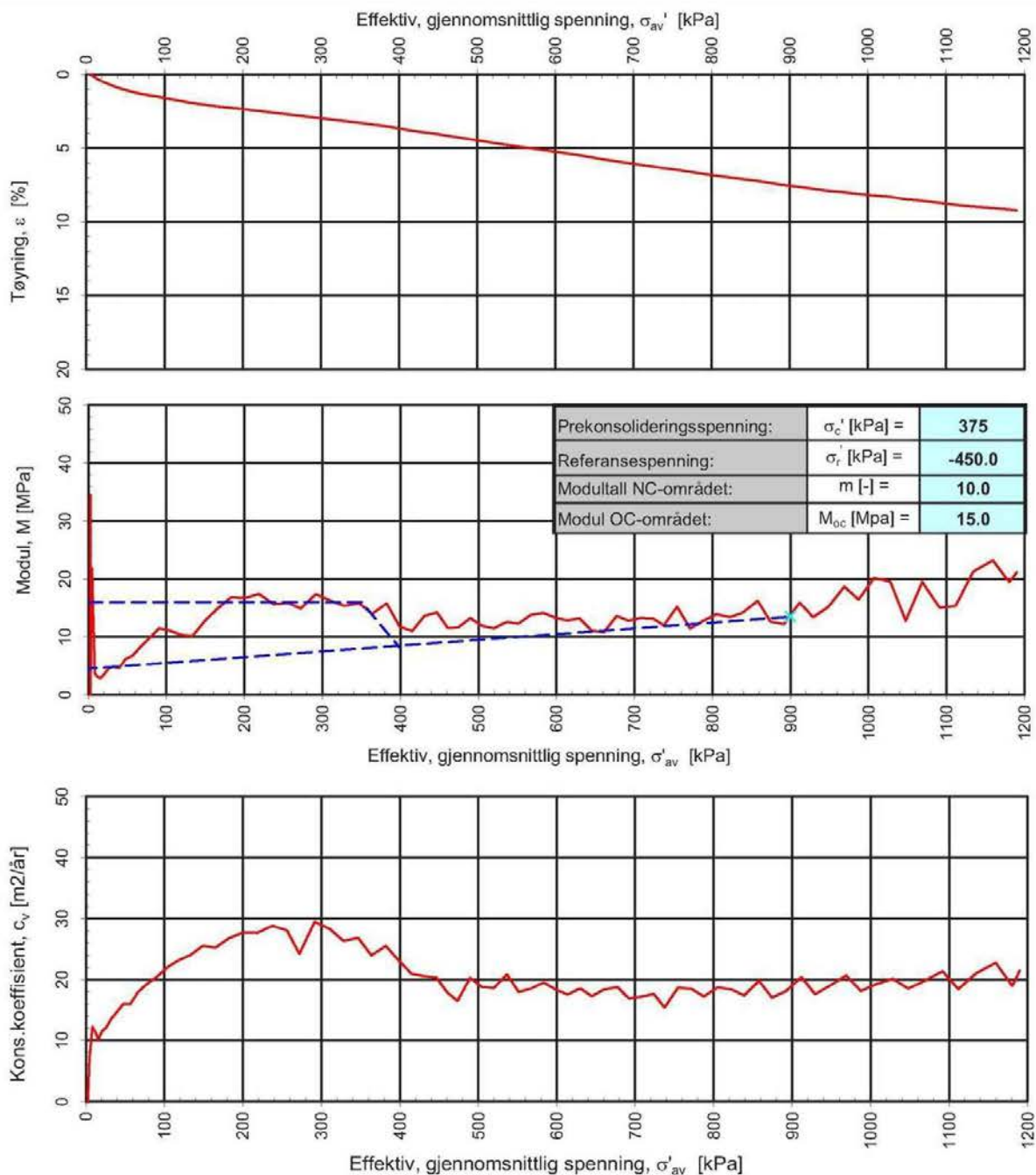
Fra kote +135.0

Aktiv  $s_u$

$\alpha_c$  valgt: **0.25**

Referansem metode: Karlsrud et al. (1996)

|                             |              |                                                                     |              |                     |
|-----------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Høiseth Utvikling AS</b> |              | Oppdrag: <b>Høiseth</b>                                             |              | Tegningens filnavn: |
|                             |              | Aktiv udrenert skjærfasthet $s_{uA}$ , verdier fra SHANSEP-analyse. |              | -                   |
| Profil J-J                  |              |                                                                     |              | <b>Multiconsult</b> |
| <b>MULTICONSULT AS</b>      | Dato:        | Tegnet:                                                             | Kontrollert: | Godkjent:           |
|                             | 25.01.2014   | MiaB                                                                | HAN          | ARV                 |
|                             | Oppdrag nr.: | Tegning nr.:                                                        | Versjon:     | Revisjon:           |
|                             | 413374-1     | RIG-TEG-050.2                                                       | -            | -                   |



Densitet  $\rho$  (g/cm<sup>3</sup>):  
Vanninnhold  $w$  (%):

**2.03**  
**28.51**

Effektivt overlageringstrykk,  $\sigma'_{vo}$  (kPa):

**62.43**

## Høyseth Utvikling AS

### Høyseth

Kontinuerlig ødometerforsøk, CRS-rutine. Tolkning:  $\sigma'_{av}$  -  $\varepsilon_a$ ,  $M$  og  $c_v$ .

#### MULTICONSULT AS

Sluppenvegen 23,  
7486 TRONDHEIM  
Tlf.: 73 10 62 00

Forsøksdato:

24.06.2013

Forsøksnr.:

1

Oppdrag nr.:

413374-1

Dybde,  $z$  (m):

6.30

Tegnet av:

truk

Tegning nr.:

RIG-TEG-075.3

Borpunkt nr.:

19

Kontrollert:

MIAB

Prosedyre:

CRS

Tegningens filnavn:

413374-1-RIG-TEG-075\_h19, 6.3m.xlsx

**Multiconsult**

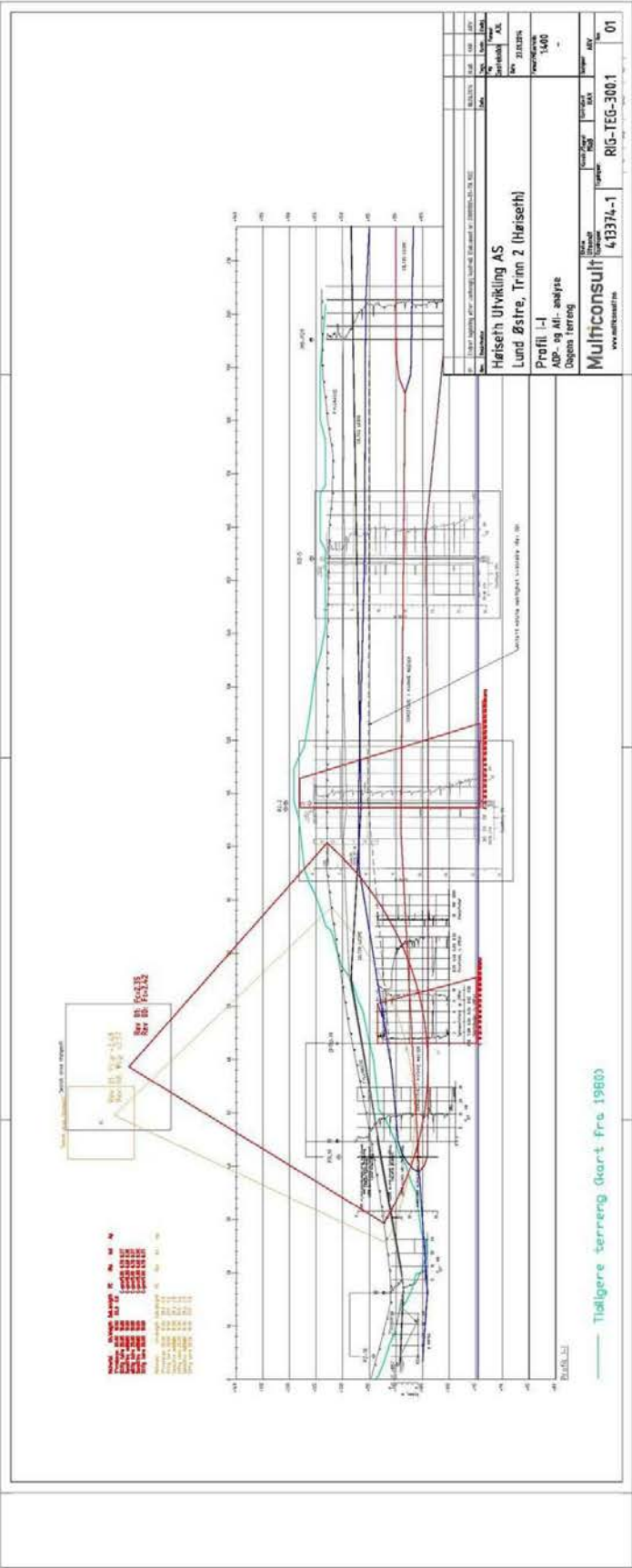
Godkjent:

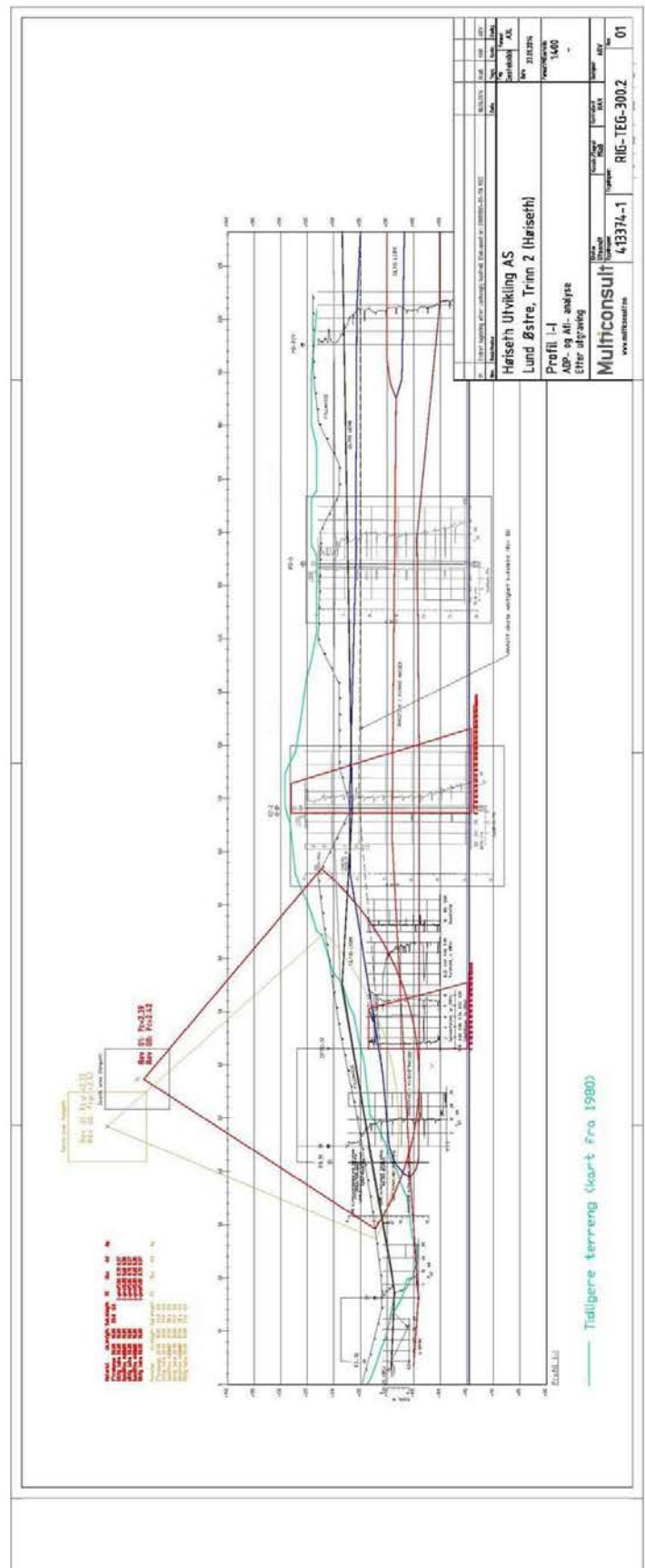
HAN

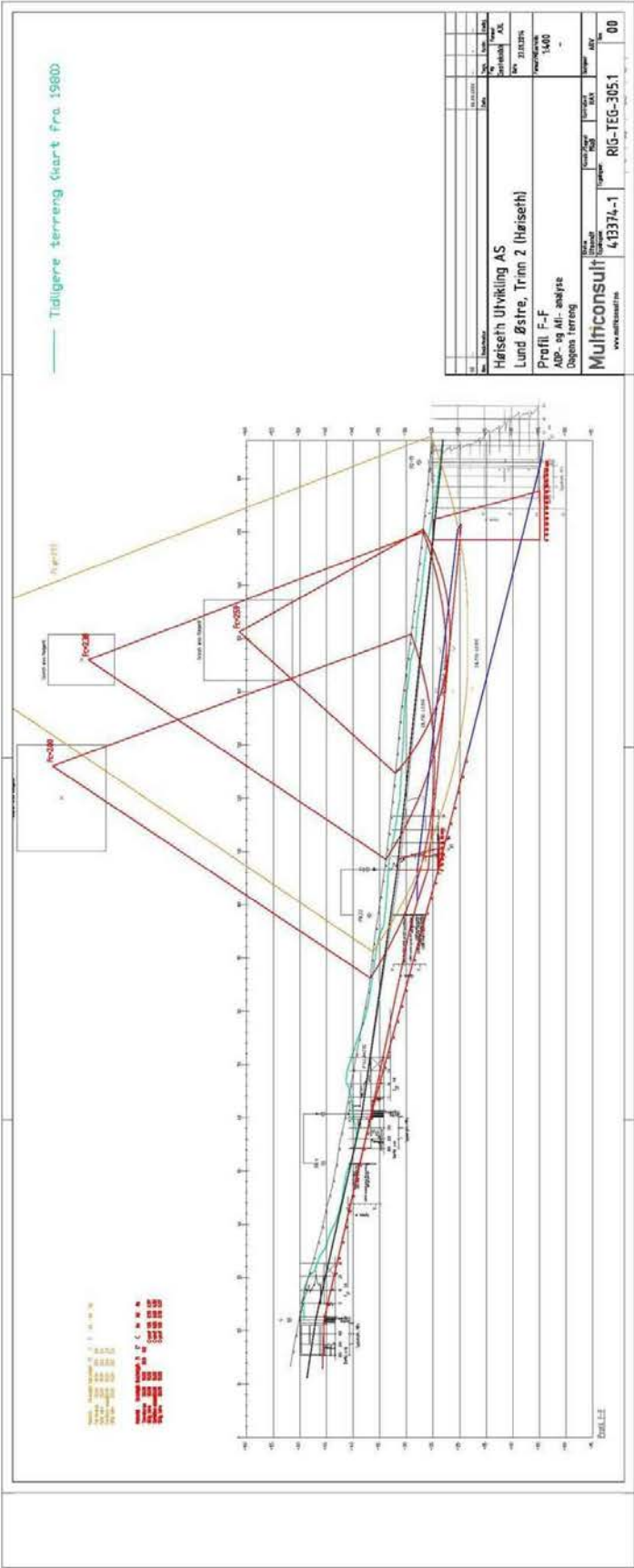
Programrevisjon:

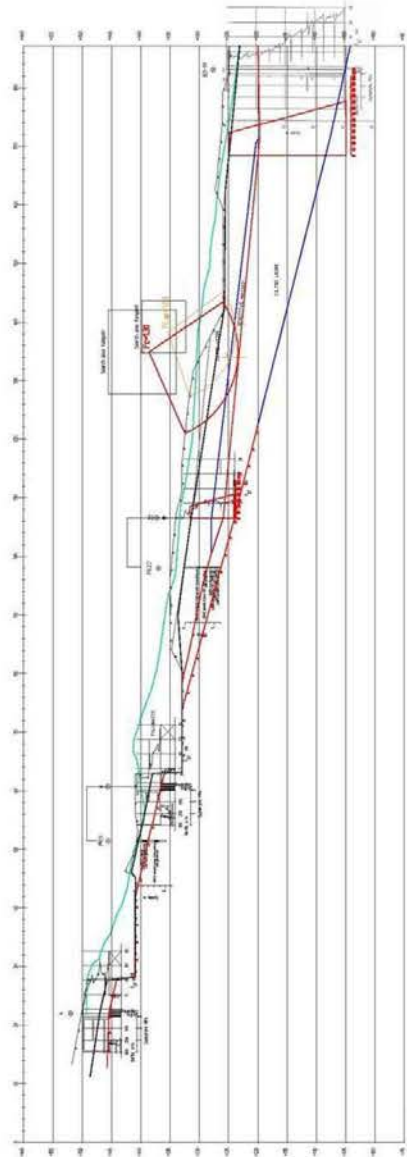
11.12.2012











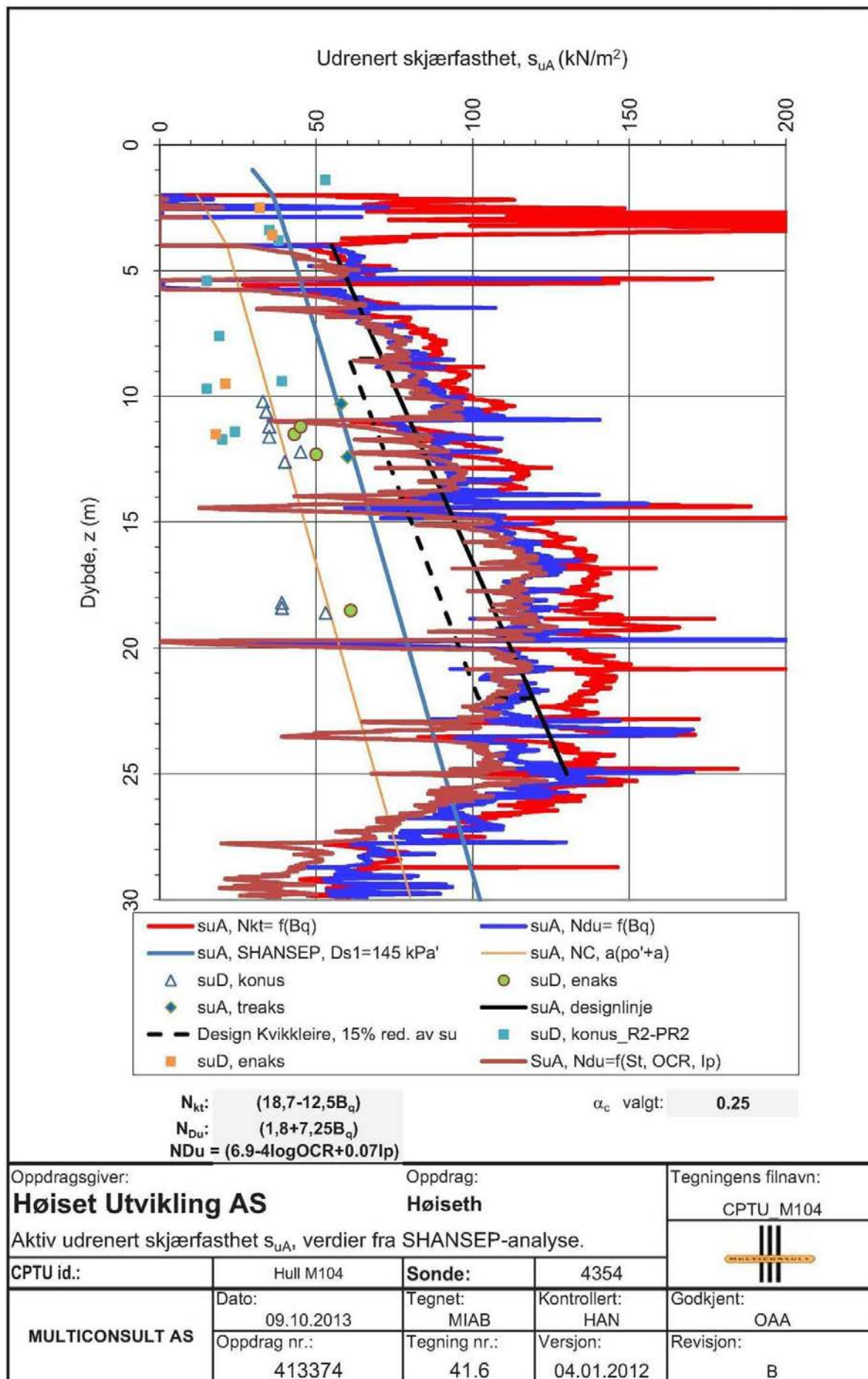
|                                                               |  |                         |  |    |
|---------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--|----|
| <b>Profili F-F</b><br>ADP - 99 All-analyse<br>Efter udførelse |  | 43374-1<br>RIG-TEG-3052 |  | 00 |
| Hørsesh Udvikling AS<br>Lund Østre, Trinn 2 (Hørsesh)         |  | 43374-1<br>RIG-TEG-3052 |  | 00 |



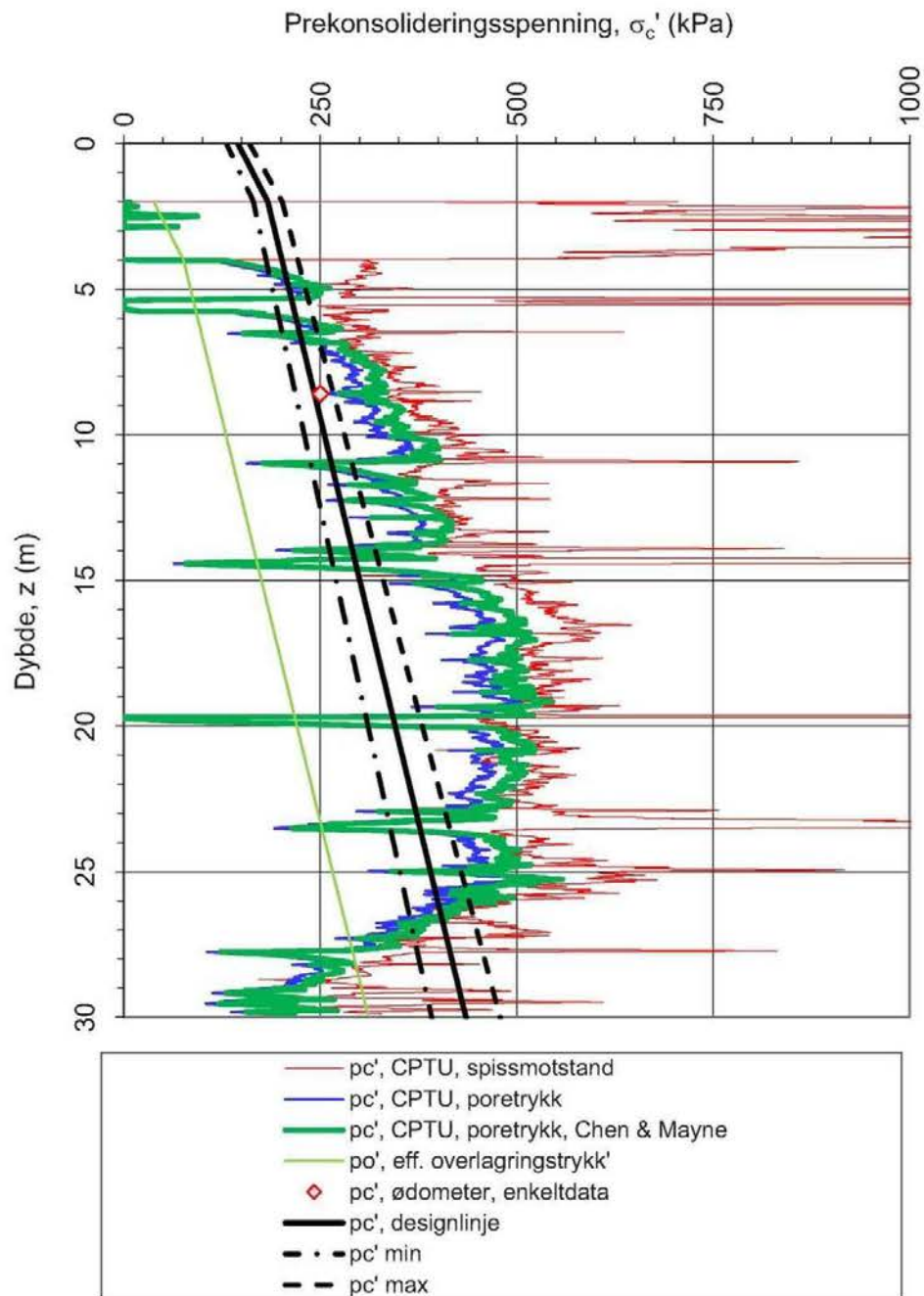




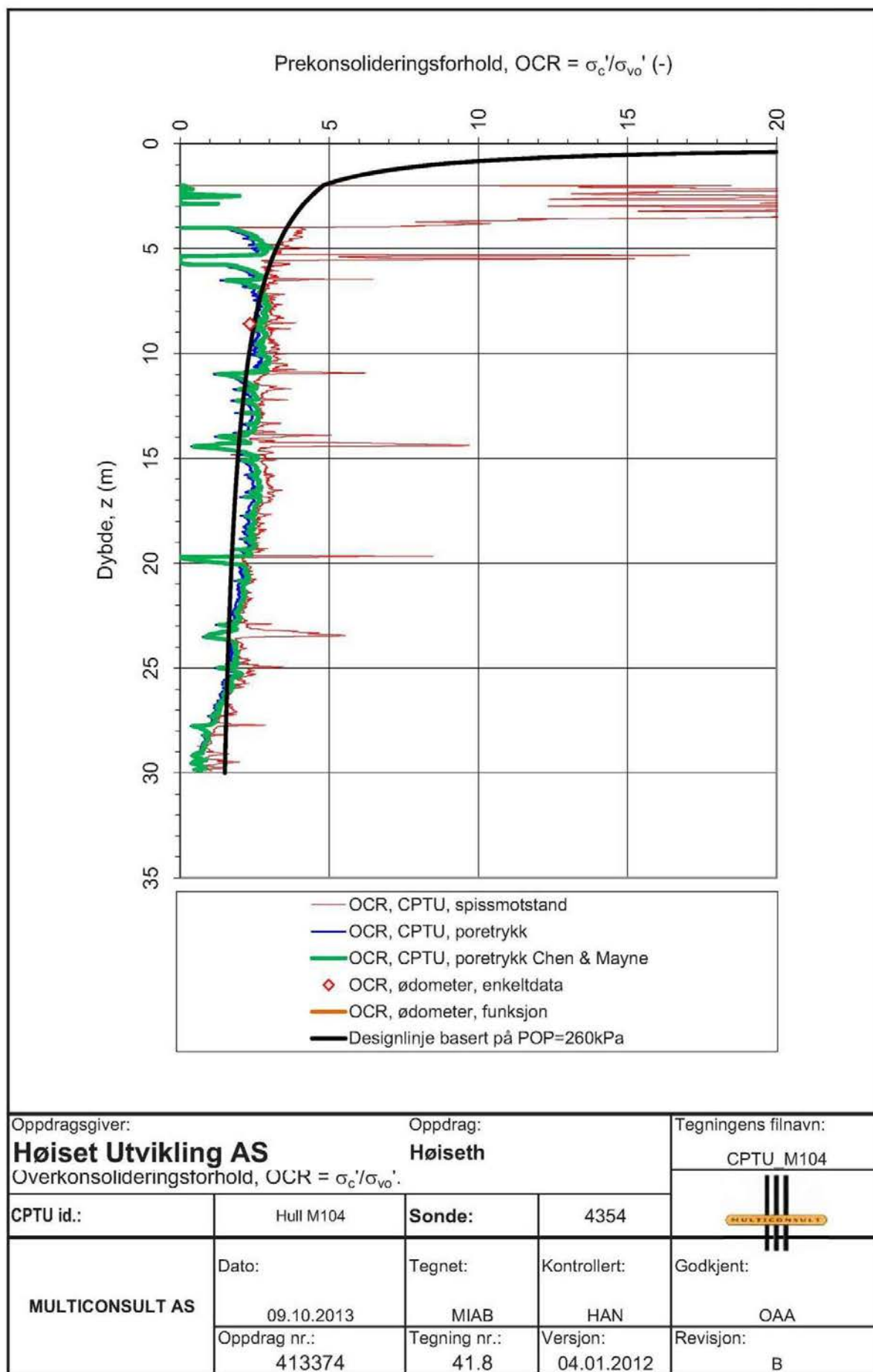






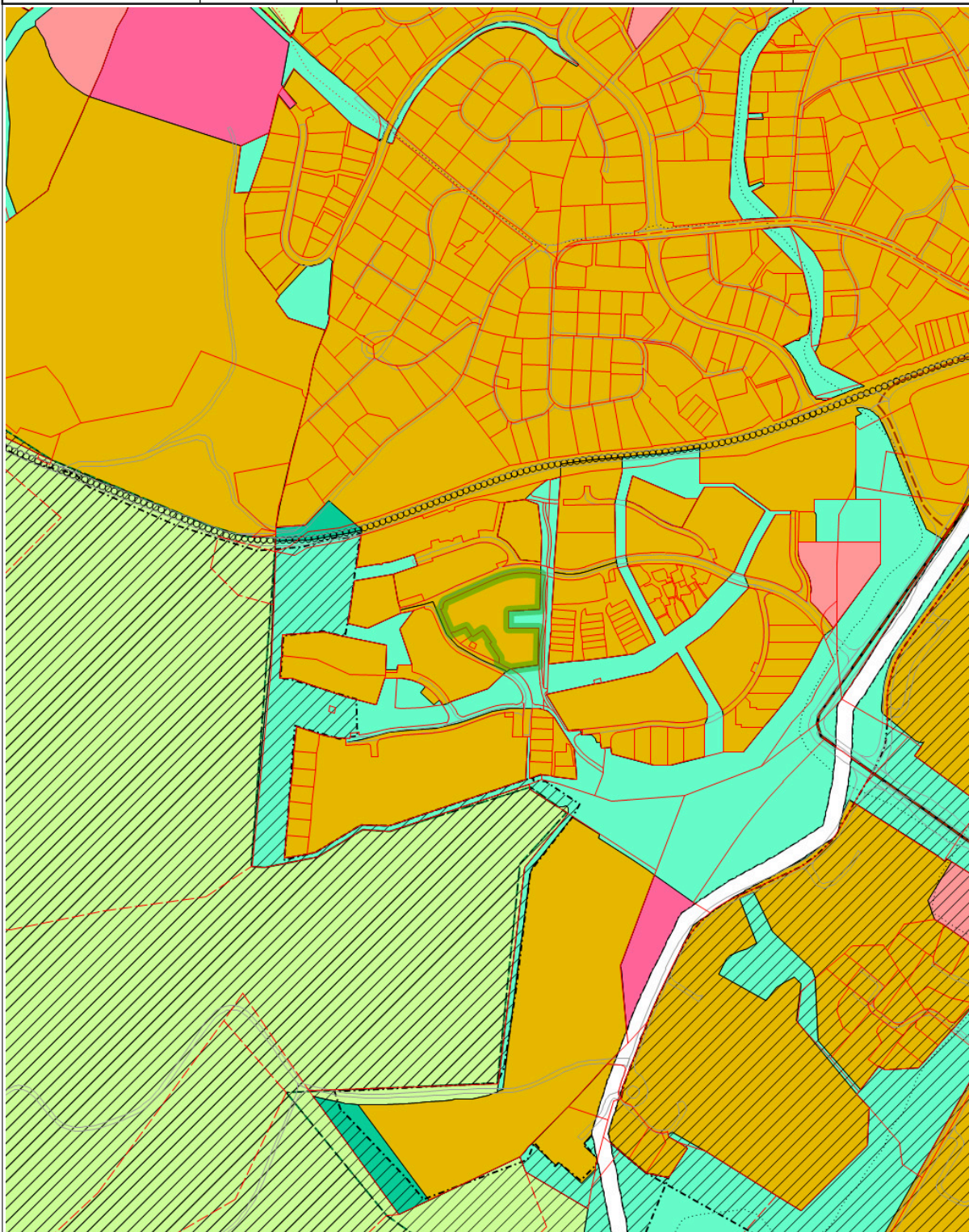


|                                              |                        |                            |                        |                                                                                       |  |
|----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Oppdragsgiver:<br><b>Høiset Utvikling AS</b> |                        | Oppdrag:<br><b>Høiseth</b> |                        | Tegningens filnavn:<br><br>CPTU_M104                                                  |  |
| Prekonsolideringsspenning $\sigma_c'$ .      |                        |                            |                        |  |  |
| CPTU id.:                                    | Hull M104              | Sonde:                     | 4354                   |                                                                                       |  |
| <b>MULTICONSULT AS</b>                       | Dato:<br>09.10.2013    | Tegnet:<br>MIAB            | Kontrollert:<br>HAN    | Godkjent:<br>OAA                                                                      |  |
|                                              | Oppdrag nr.:<br>413374 | Tegning nr.:<br>41.7       | Versjon:<br>04.01.2012 | Revisjon:<br>B                                                                        |  |





|                                                                                                |                         |                                 |          |        |                                                                                                            |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <br>Trondheim | Kommuneplanens arealdel |                                 |          |        | <br>Målestokk<br>1:5000 |         |
|                                                                                                | Eiendom:                | Gnr: 177                        | Bnr: 816 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 29 |
|                                                                                                | Adresse:                | Andersbakkan 90<br>7089 HEIMDAL |          |        |                                                                                                            |         |
|                                                                                                | Annen info:             |                                 |          |        |                                                                                                            |         |



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                         |                                                                                   |                                                   |                                                                                     |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | KpOmråde kommuneplan<br>gjeldende       |  | Eiendomsgrense god<br>nøyaktighet                 |  | Eiendomsgrense dårlig<br>nøyaktighet |
|  | Veg                                     |  | Område med innsigelse                             |  | Område for<br>grunnvannsforsyning    |
|  | Hensyn landbruk (grønn strek)           |  | Hensyn friluftsliv (marka)                        |  | Hensyn bevaring naturmiljø           |
|  | Hensyn bevaring kulturmiljø             |  | Byggegrense - marka                               |  | Byggegrense - grønn strek            |
|  | Turveg / turdrag                        |  | Framtidig turveg / turdrag                        |  | Kollektivtrase                       |
|  | Hovedveg                                |  | Hovedvegnett sykkel                               |  | Byggesone 3                          |
|  | Offentlig eller privat<br>tjenesteyting |  | Framtidig offentlig eller privat<br>tjenesteyting |  | Blå/grønnstruktur                    |
|  | Framtidig blå/grønnstruktur             |  | LNFR                                              |  | Framtidig LNFR                       |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Andersbakkan 90  
7089 HEIMDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ludvig Bøgseth

**Telefon:** 971 72 602  
**E-post:** ludvig.bogseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre