

aktiv.

Tiller-ringen 162F, 7091 TILLER

**Moderne rekkehus fra 2023 | 4  
soverom | Flott utsikt | Herlig  
takterrasse | 2 bad | Rolig og svært  
barnevennlig**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

**E-post** kirsti.olsen@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 490 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 138 490,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 628 490,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 1 669,-
<b>Selger:</b>	Raymundo Perez Sandoval
<b>Salgsobjekt:</b>	Rekkehus
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2023
<b>BRA-i/BRA Total</b>	129/129 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	10740.4 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 324, bnr. 208
<b>Snr.</b>	11
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710240114

# Velkommen til Tiller-ringen 162 F!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Tiller-ringen 162 F.

Flytt rett inn et stilrent og svært funksjonelt rekkehus over tre plan-utmerket for barnefamilien. Nabolaget er stille og rolig, med gangavstand til aktiviteter, flotte turmuligheter og skole for alle trinn. Varme dager nytes til fulle på en markterasse og på en herlig takterasse med nydelig utsikt over naturen. Fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer, drivhus og sittegrupper.

Verdt å merke seg:

- Moderne standard fra 2023
- Parkering foran inngangen
- Vannbåren varme
- Lekker kjøkkeninnredning
- God skap- og skuffeplass
- Integrerte hvitevarer
- Pen stue med ulike soner
- To bad med varmekabler
- Hele fire soverom i huset
- Sportsbod ved entré
- Balansert ventilasjon

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	42
Egenerklæring .....	45
Plantegning .....	50
Tilstandsrapport .....	53
Energiattest .....	69
Vedtekter .....	70
Regnskap .....	80
Midlertidig brukstillatelse .....	109
Situasjonskart .....	117
Reguleringskart .....	125
Reguleringsplan .....	127
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 129 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 129 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> - Entré, Gang/trapp, Bad, Soverom 1, Bod, Soverom 2

2. etasje:

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> - Kjøkken, Spisestue, Stue, Trapp

3. etasje:

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> - Trapp, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10740.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Området er rolig og barnevennlig; et trygt nabolag der både store og små vil trives. Her bor man tilbaketrukket fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Fellesarealet rundt husene er opparbeidet med gressplener, gangstier, drivhus, sittegrupper og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Tiller i Trondheim kommune. Søndagsåpne Bunnpris Tonstad har post i butikk og nås på ca. 15 minutter til fots. City Syd ligger i gangavstand. Senteret er Midt-Norges største kjøpesenter, med blant annet apotek, vinmonopol og flere spisesteder. Ved kjøpesenteret ligger også store varehus som XXL, Elkjøp og Plantasjen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av småhus, lavblokker og eneboliger, omkranset av åkre og vakker natur.



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

Fra boligen er det ca. 17 minutters gange til Tonstad barne- og ungdomsskole. Tiller videregående skole nå etter ca. 7 min på sykkelsete. Det ligger flere barnehager i nærområdet, hvor Tiller, Porsmyra og Moltmyra er de nærmeste.

Tillerparken ligger i kort gangavstand, med lekeplass, basketkurver, sandvolleyballbane og store grøntarealer for frilek. Tiller IL har et bredt og aktivt idrettsmiljø med god idrettskultur og fine fasiliteter. Her er det blant annet satsning innen fotball, håndball, ishockey, skyting og ski. Det er kort vei til lekeplass og kunstgressbane ved Tonstad skole.

Videre er det gangavstand til idylliske Tillerskogen, der populære turløyper og flott lysløype byr på gode rekreasjonsmuligheter til fots og sykkel, eller på ski i vintersesongen. Nidelva renner også igjennom nærområdet, noe som gir gode muligheter for ørret- og røyfiske.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet på Tiller består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Moltmyra øst, som ligger ca. 9 min fra boligen. Det er ellers ca. 8 min med bil til Heimdal stasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Takstmann Arne Morten Berg har opplyst om følgende byggemåte: Støpte plate mot grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tre med utvendig liggende kledning. Taket har flat takkonstruksjon. Vinduer i 3 lags isolerglass.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Plug charger just in front of the home for CCS cars

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

Svar: Nei

### **Innhold**

#### **ENTRÈ**

Et overbygd og trappefritt inngangsparti ønsker velkommen, med belysning, ringeklokke og hendig sportsbod. Vel inne har entreen lysegrå gulvfliser, varmekabler og veggflater malt i en delikat gråtone. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller, og entreen ligger i tilknytning til en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger.

#### **STUE**

Stuen er et meget pent og innbydende oppholdsrom for hele familien, med parkettgulv og stort vindu i front. Veggflatene er malt i en dus og tidsriktig grånyanse for et delikat uttrykk. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og utenfor kjøkkenet passer det utmerket å innrede med spiseplass. Her samles familien for hyggelige måltider med god mat og drikke.

#### **KJØKKEN**

Innenfor stuen har boligen et lekkert kjøkken med samme type overflater. Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Den moderne innredningen er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt, grå, glatte fronter, vinhyll og oppvaskkum nedfelt i en matchende benkeplate av laminat.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og skuffeplass. Over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en stilig hetteventilator i sort utførelse. Hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskap og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### **BAD/WC/VASKEROM**

Planløsningen er praktisk, med to bad utenfor soverommene i henholdsvis første og tredje etasje. Badene har et delikat uttrykk, der lysegrå gulvfliser kombineres med hvite fliser på veggene. Begge badene er innredet med varmekabler, åpent dusjhjørne og vegghengt toalett - i sort utførelse nede. På badene er det et speil med integrert belysning, plassert over et hvitt servantskap oppe og en servant med hvite skuffer nede. Opplegg for vaskemaskin er etablert i boden ved inngangen.

#### **SOVEROM OG GARDEROBE**

Boligen har til sammen fire pene soverom, fordelt med to i første etasje og to i tredje etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan

rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. Soverommene nede måler ca. 6,5 og 10,8 kvm, mens rommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 7,8 og 11,6 kvm.

Hovedsoverommet oppe har utgang til en herlig takterrasse på ca. 13 kvm, med flott utsikt over landlig idyll og fjell i det fjerne. Utestikk er montert, og terrassen innbyr til både rolige stunder og lange, sosiale kvelder. Rommet har tv-uttak og god plass til garderobeskap.

På det andre soverommet står det et skap med dels speilfronter, og gangen utenfor har store, åpne skap med hyller, skuffer og stenger for oppheng. Fra det største soverommet nede er det utgang til en markterrasse på ca. 8,6 kvm, utstyrt med belysning og stikkontakt. Ekstra lagringsplass finnes i en utebod på ca. 5,5 kvm ved inngangen.

### **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.

Forhold som har fått TG2:  
Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Overflater gulv, Bad 3. etasje:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ved vanntest registreres det (vannansamling) motfall på gulv utenfor dusjsonen ved dør. Det registreres avflassing av maling på dør list. Det må foretas utbedring av avviket. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 kr.

### **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.

### **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 NTE.

**Parkering**

Det er parkering på en gruslagt gårdsplass foran inngangen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**

SP0005179595

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

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.

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.

## Energi

**Oppvarming**

Rekkehuset oppvarmes med vannbåren varme via radiatorer, supplert av elektriske varmekabler på badene og i entreen.

**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 5 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 360

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 518

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten faktureres seksjonseier direkte.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli beregnet eiendomsskatt for boligen.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2,65 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs



statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **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**

124/7577

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet drifts- og serviceavtaler, vaktmestertjenester, løpende vedlikehold, forsikring, elektroniske fellesavtaler og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad bolig etter brøk: kr 719,-
- Felleskostnader bolig flat fordeling: kr 263,-
- Filter: kr 52,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 525,-
- Driftskostnad felleshus: kr 110,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 669

#### **Andel fellesformue**

Kr 7 533

#### **Andel fellesformue dato**

27.08.2024

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Tillerenga 1

## Organisasjonsnummer

831122692

## Om sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner hvorav seksjonene 1-58 er seksjonert til boligformål og seksjonene 59-60 er seksjonert til næringsformål.

Seksjon 59 er et felleshus for sameiene i gnr. 324 bnr. 204 og 208. Uteareal som naturlig flukter til seksjonen kan brukes til arrangementer eller tilstelninger etter nærmere avtale og godkjenning av styret i sameiet.

Det er etablert drivhus til felles benyttelse for boligseksjonseierne.

## Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 425 343,-
- Egenkapital: kr 425 343,-
- Disponible midler: 425 343,-
- Årets endring i disponible midler: kr 425 343,-

## Styregodkjenning

Det er ikke krav til styregodkjenning i sameiet.

## Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Dyrehold

Det er ikke opplyst megler at husdyrhold ikke er tillatt.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 208, seksjonsnummer 11 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:

5001/324/208/3:

Tinglyst 16.01.2008 - Dokumentnr: 43463 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 41-52

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 09.04.2014 - Dokumentnr: 292694 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjensidige rettigheter og plikter ifm vann/kloakkledning, elektriske kabler, felles anlegg. Reg. plan 20110067.

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 23.03.2018 - Dokumentnr: 581488 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 194-199

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 205

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme, bestemmelse om vann/kloakk, bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 194-199

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.10.2019 - Dokumentnr: 1161697 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 205  
Bestemmelse om underjordisk kulvert/del av parkeringsanlegg  
Bestemmelse om deltakelse drift og vedlikehold  
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208  
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 16.06.2021 - Dokumentnr: 724124 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Trondheim Kommune  
Org.nr: 942 110 464  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208  
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 22.02.2022 - Dokumentnr: 205543 - Bestemmelse om parkering,  
bestemmelser om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 204, snr: 1-31  
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208  
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 27.10.2022 - Dokumentnr: 1215303 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 124/7577

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Tiller-ringen 162F datert 20.09.2023.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.09.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via private internveier. Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

#### **Adgang til utleie**

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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

138 490 (Omkostninger totalt)

148 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 628 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 641 690 (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 138 490

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36 757,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
kirsti.olsen@aktiv.no  
Tlf: 464 00 865

**Ansvarlig megler**

Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
kirsti.olsen@aktiv.no  
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

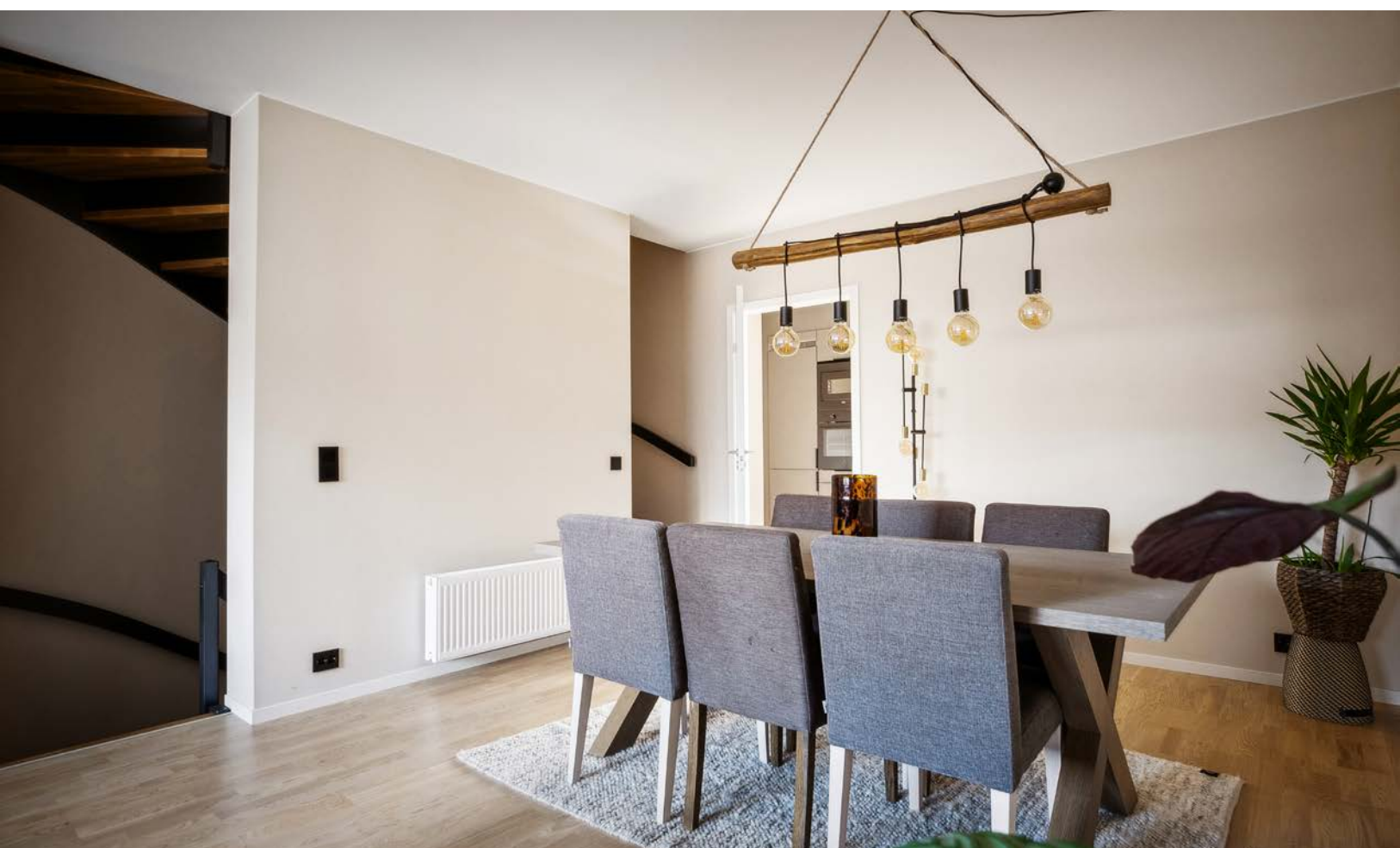
12.11.2024











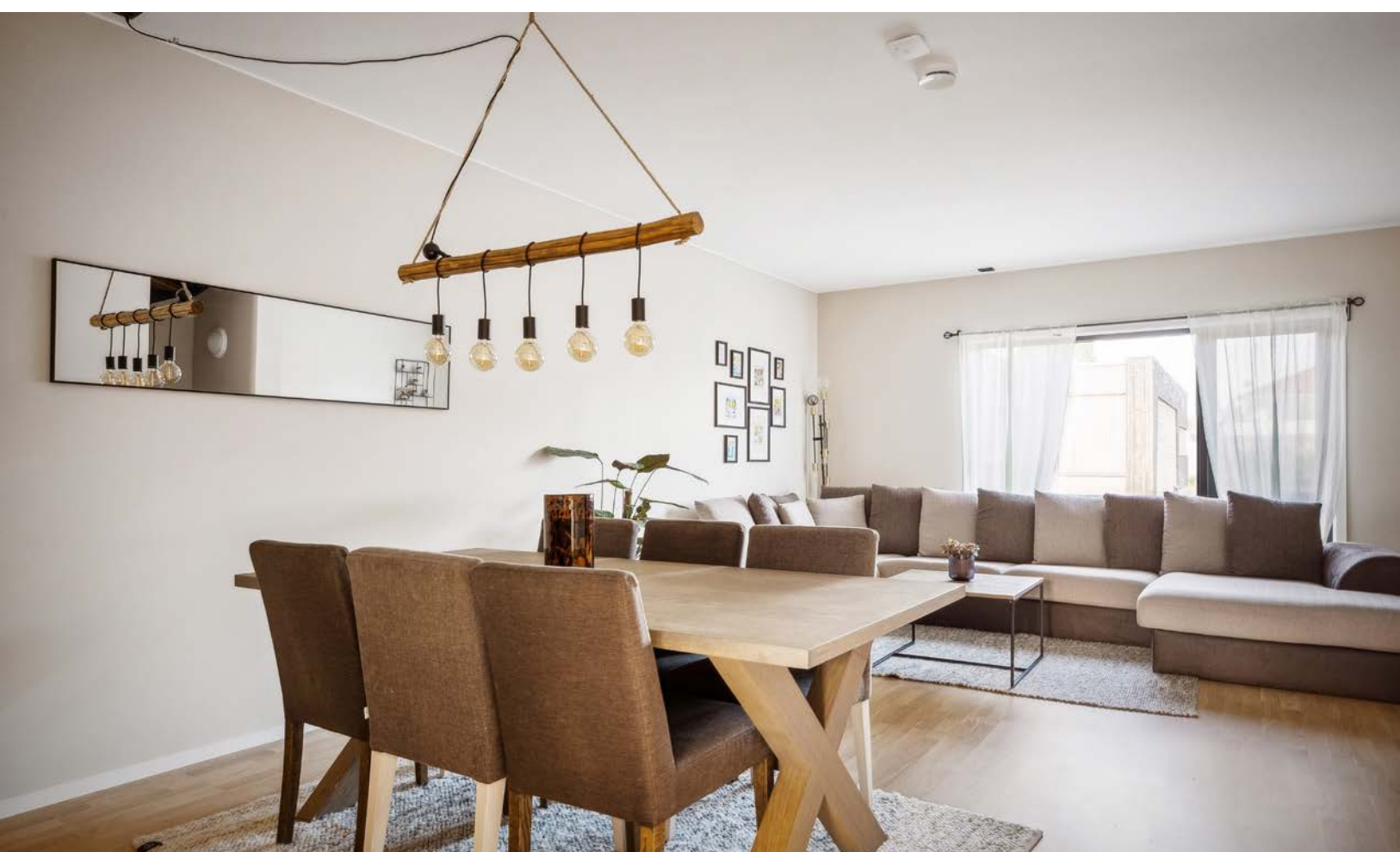












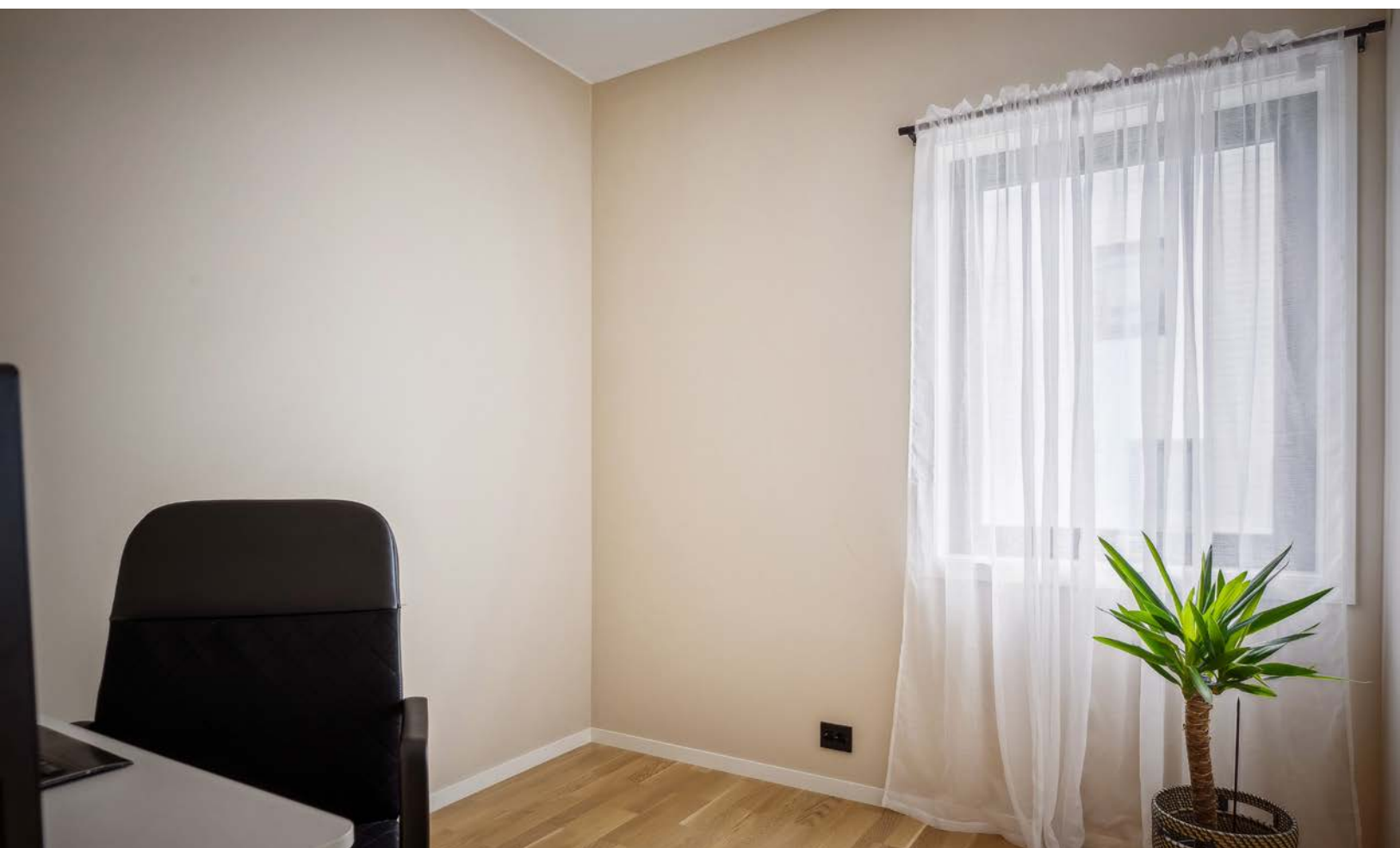


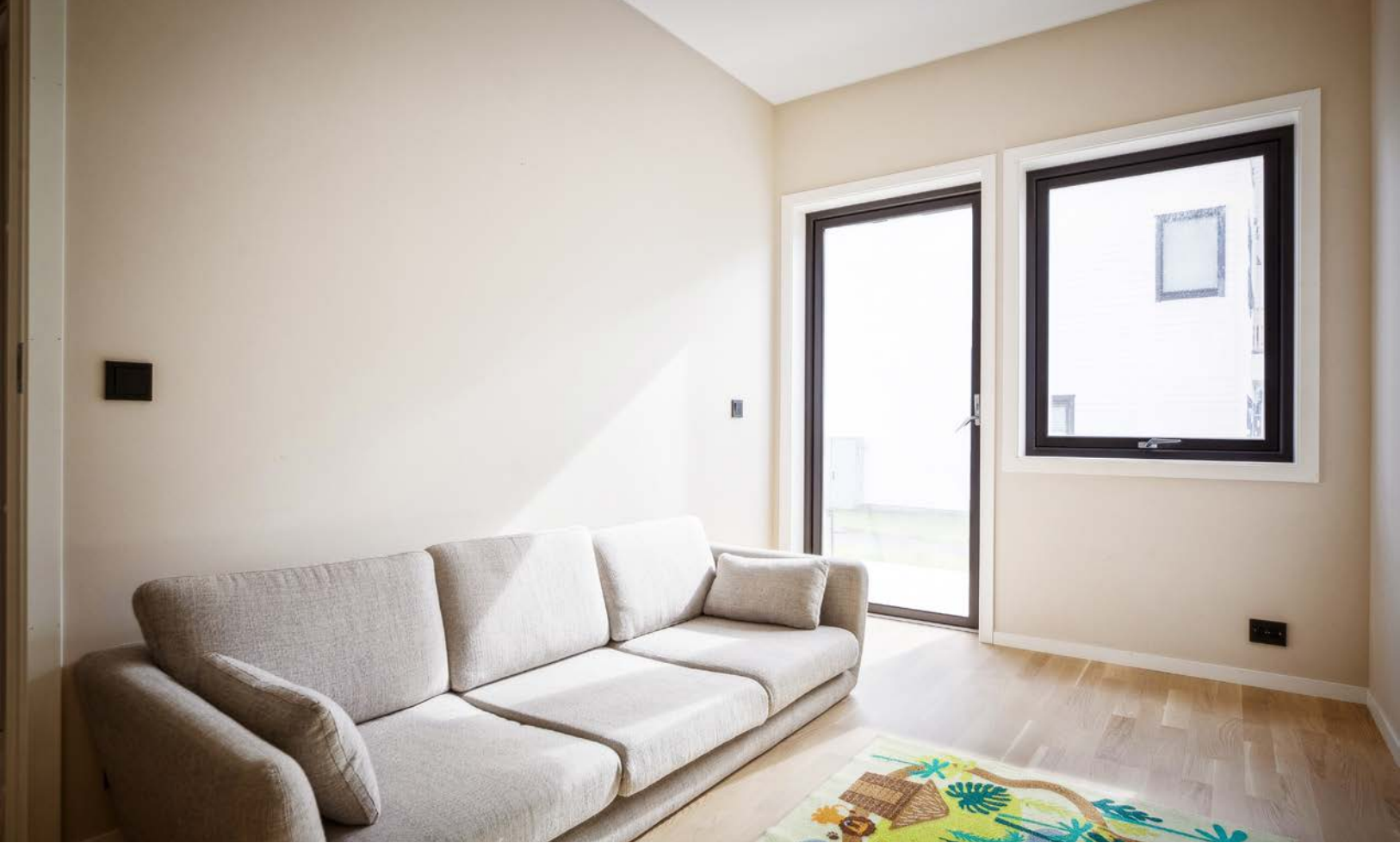










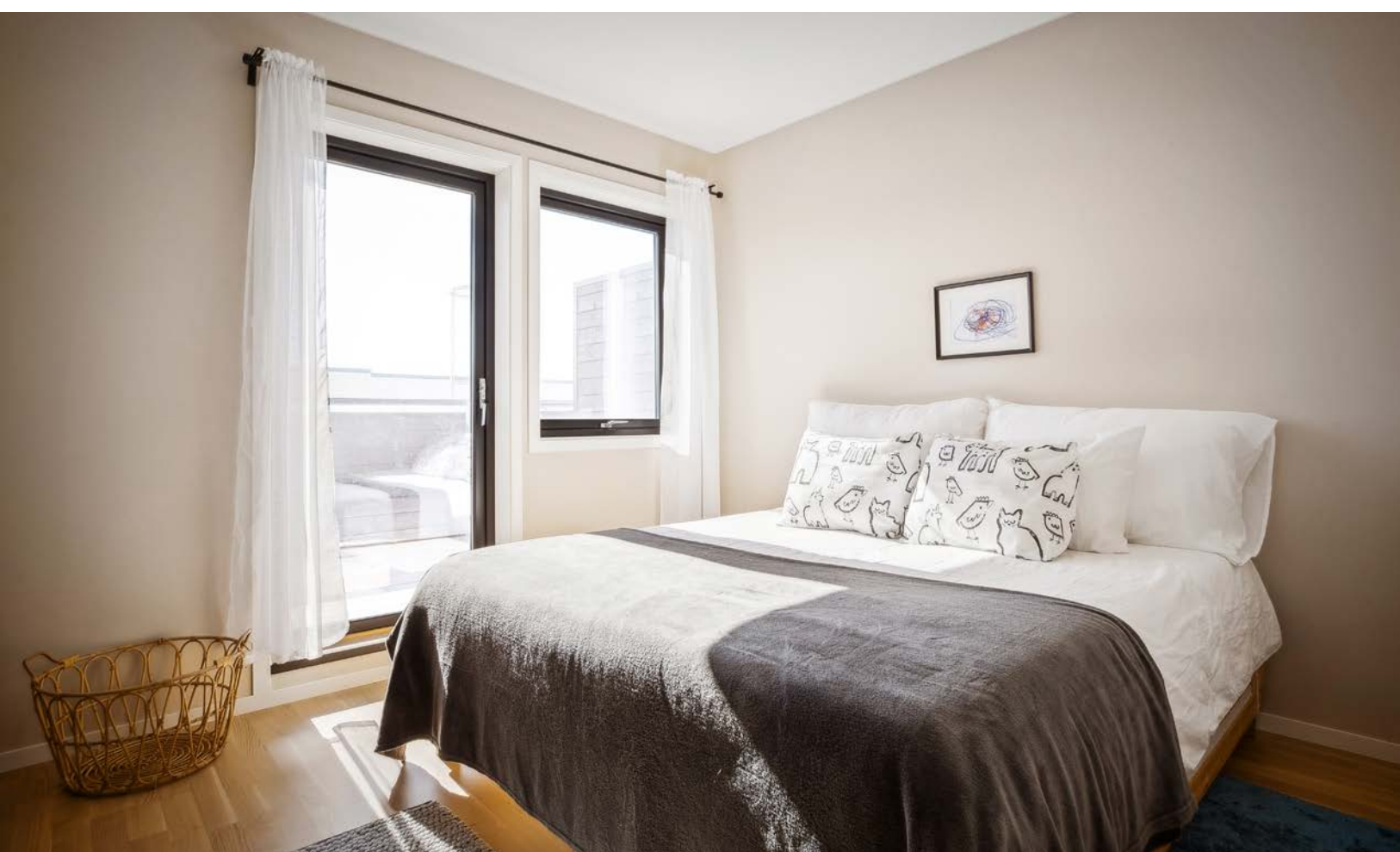




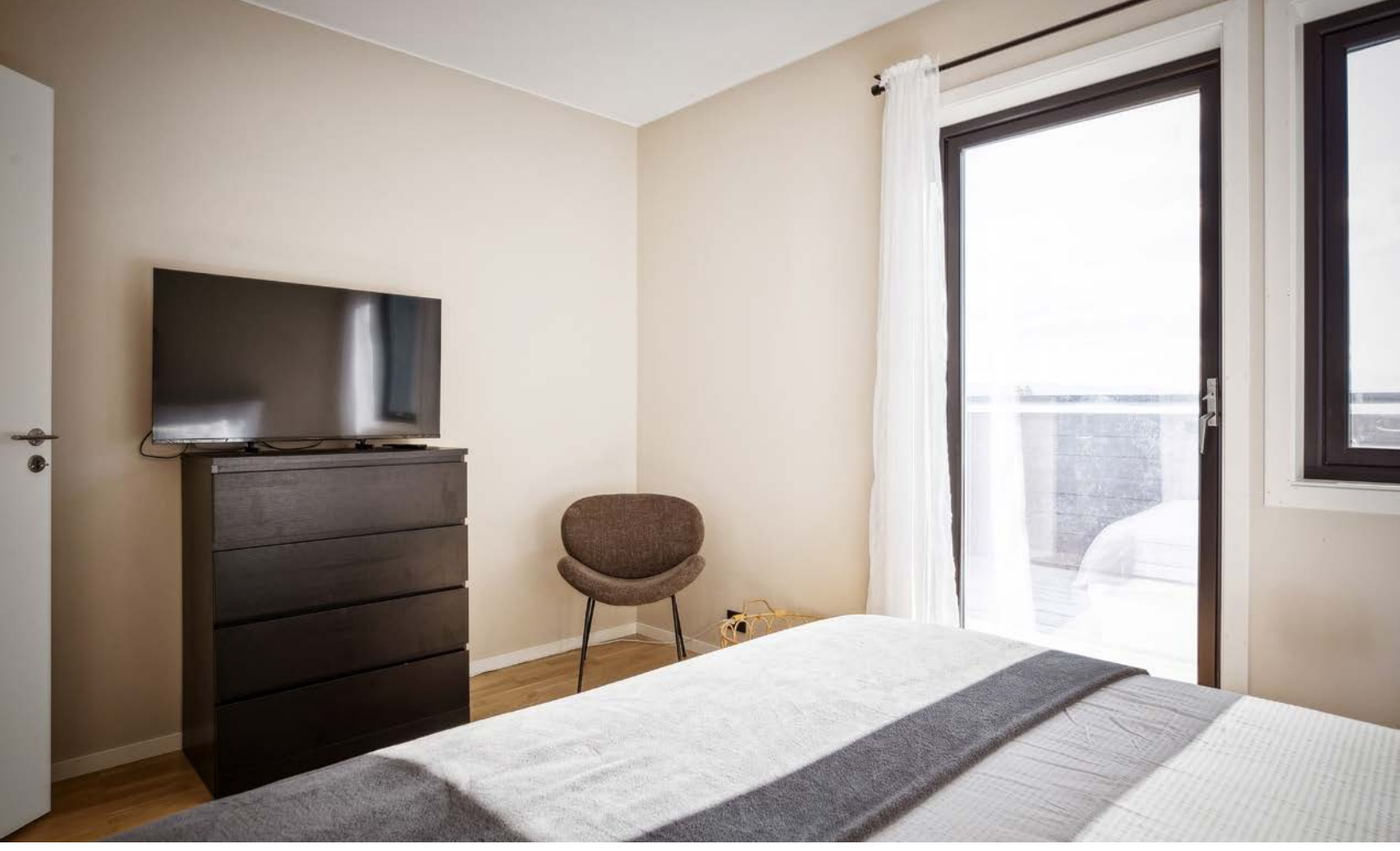






















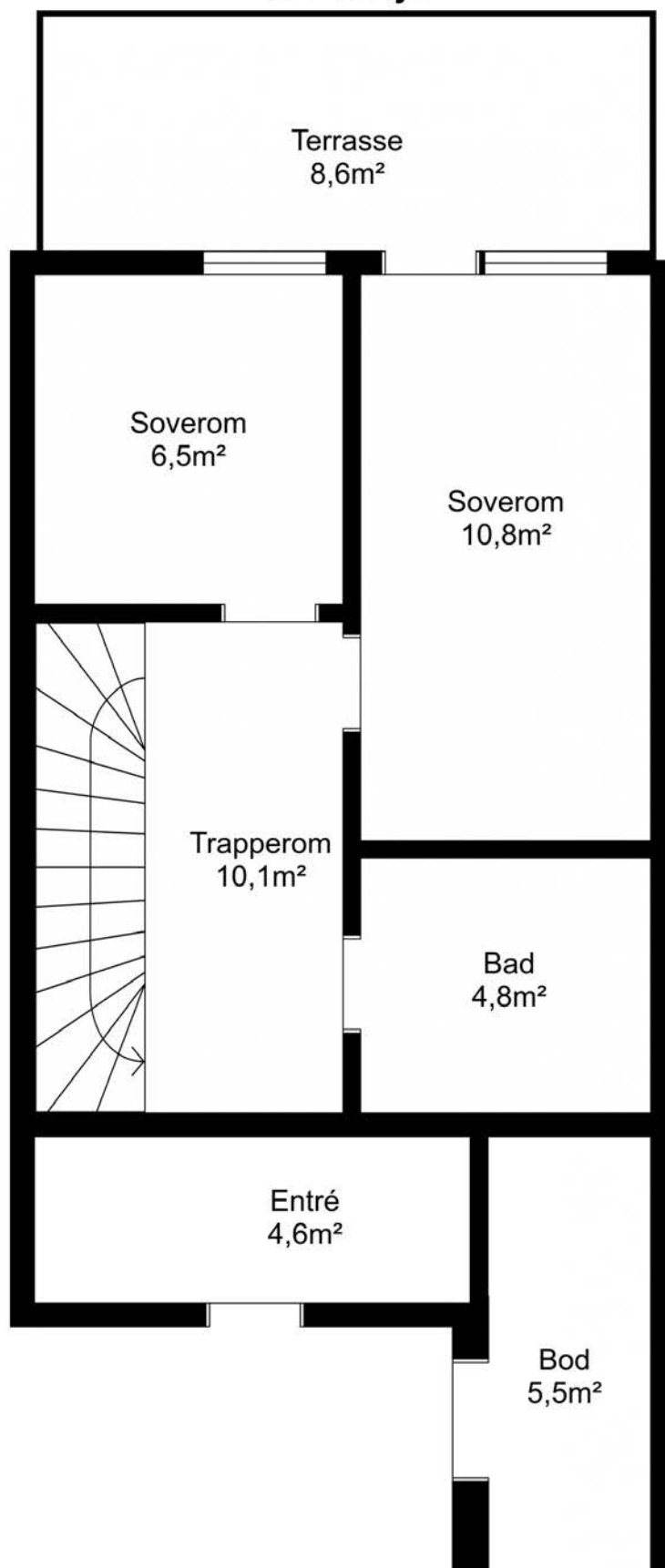






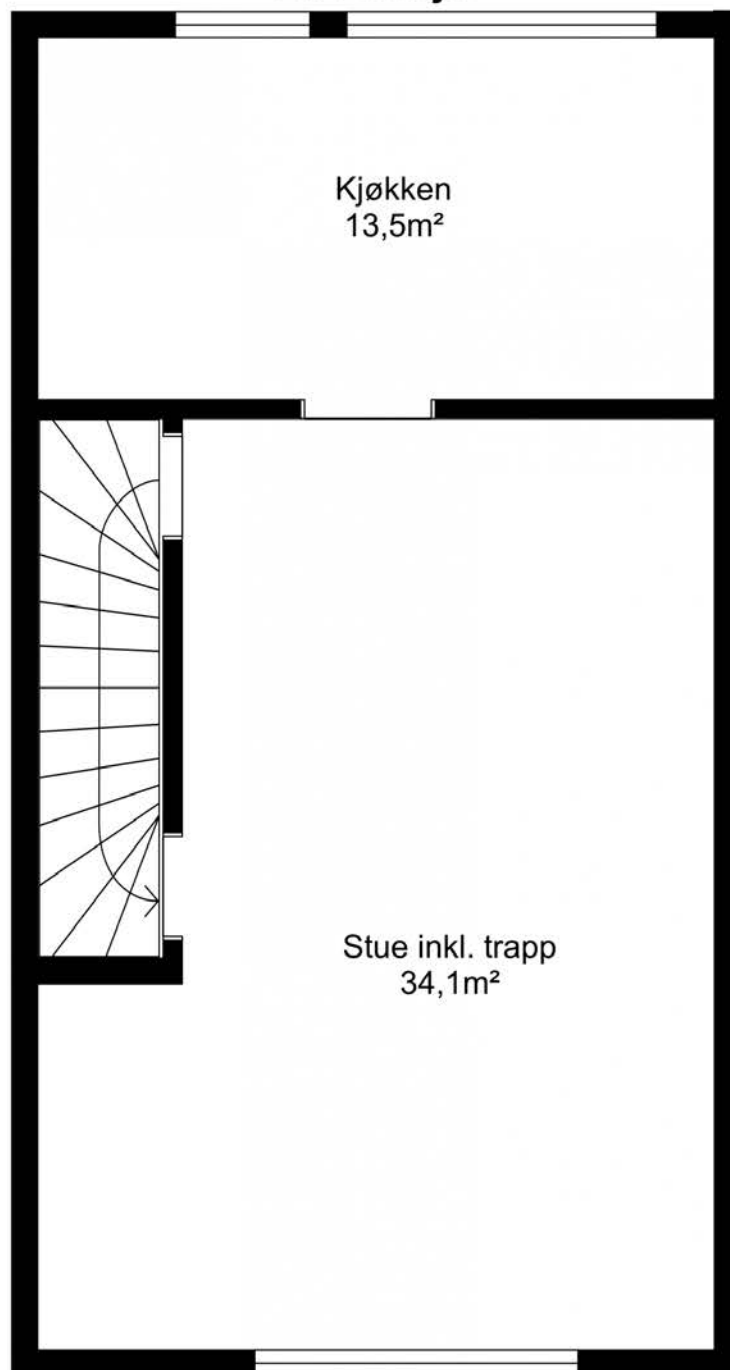
# Tiller-ringen 162 F

## 1. Etasje



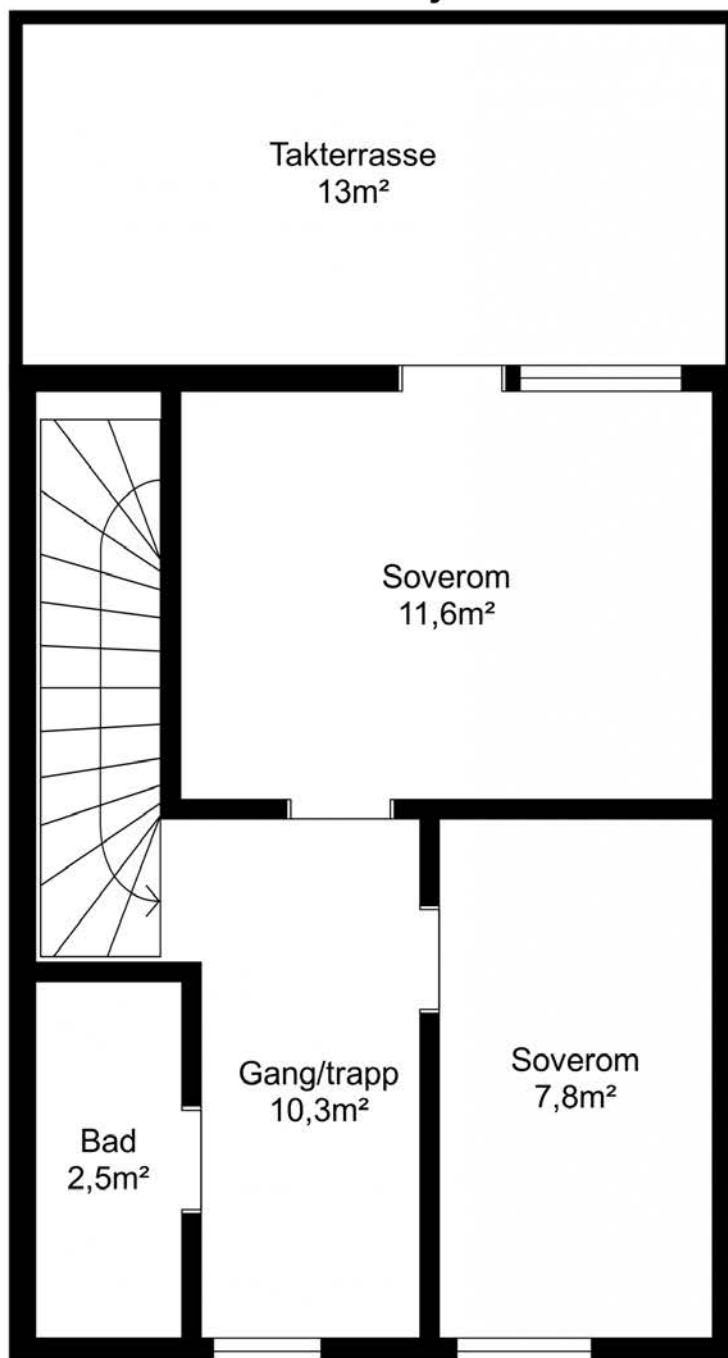
# Tiller-ringen 162 F

## 2. Etasje



# Tiller-ringen 162 F

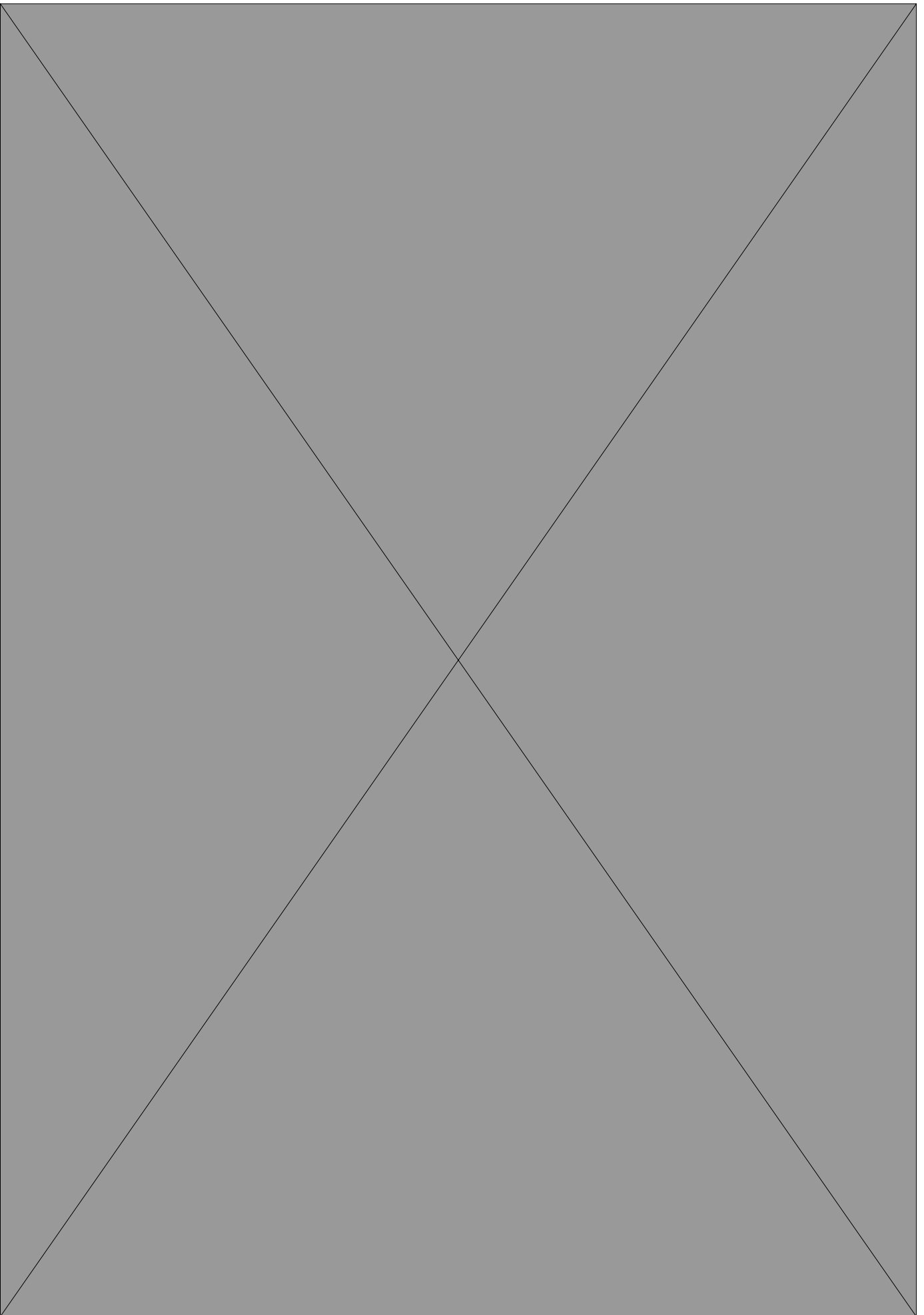
## 3. Etasje



# Vedlegg









# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240114	
<b>Selger 1 navn</b>	
Raymundo Perez Sandoval	
<b>Gateadresse</b>	
Tiller-ringen 162F	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TILLER	7091
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240114

## 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
- 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
- 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
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

## Tilleggs kommentar

Almost brand new house with upgrades made by the constructor.

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 overtakelse. 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 forsikringskostnader 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: 1710240114

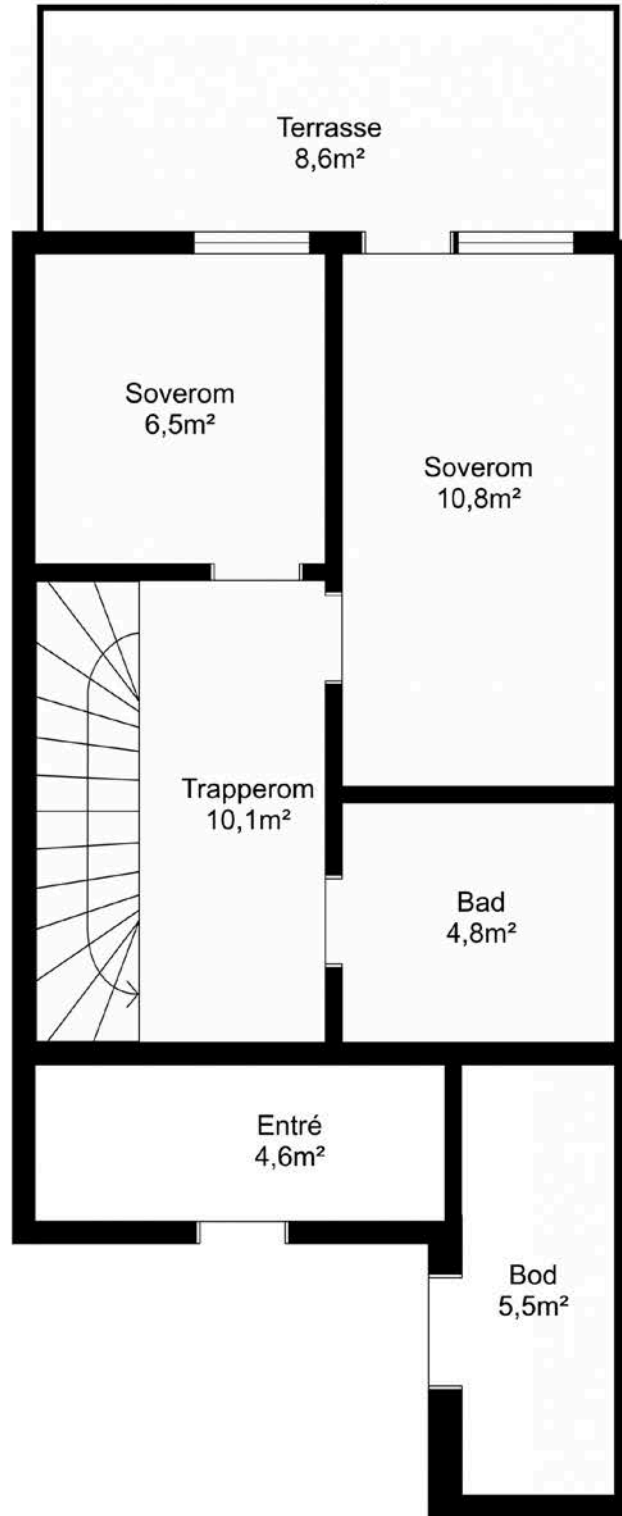
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymundo Perez	ee57718b2615dad4b1210a7 5ea2fdd54c78c13f0	04.09.2024 20:42:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240114

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



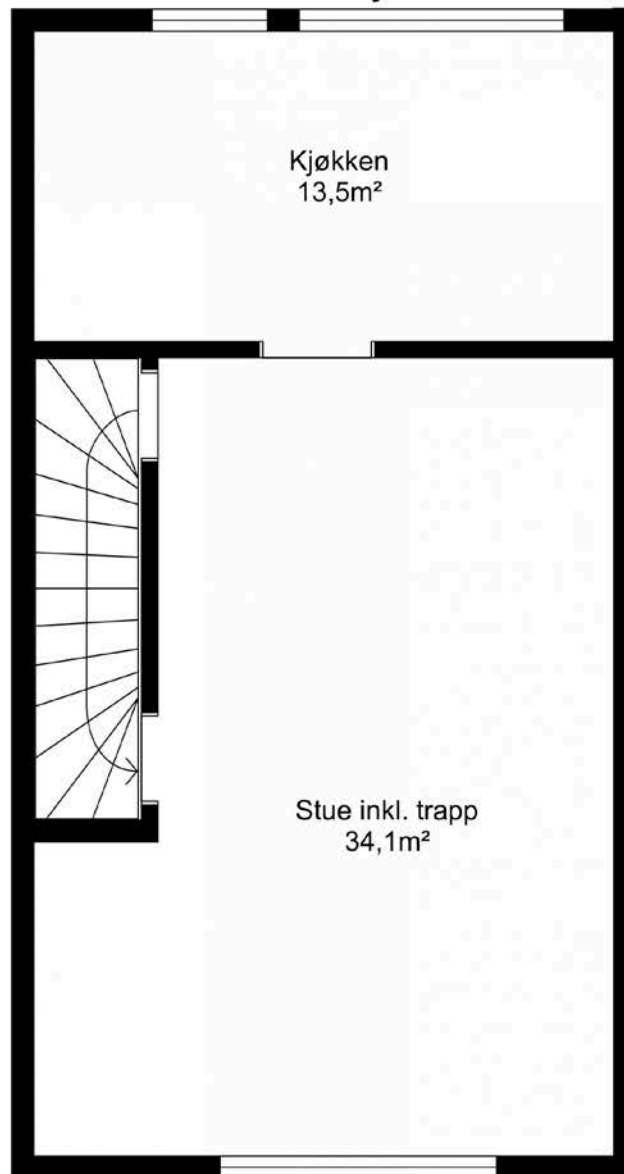
## Tiller-ringen 162 F 1. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

## Tiller-ringen 162 F

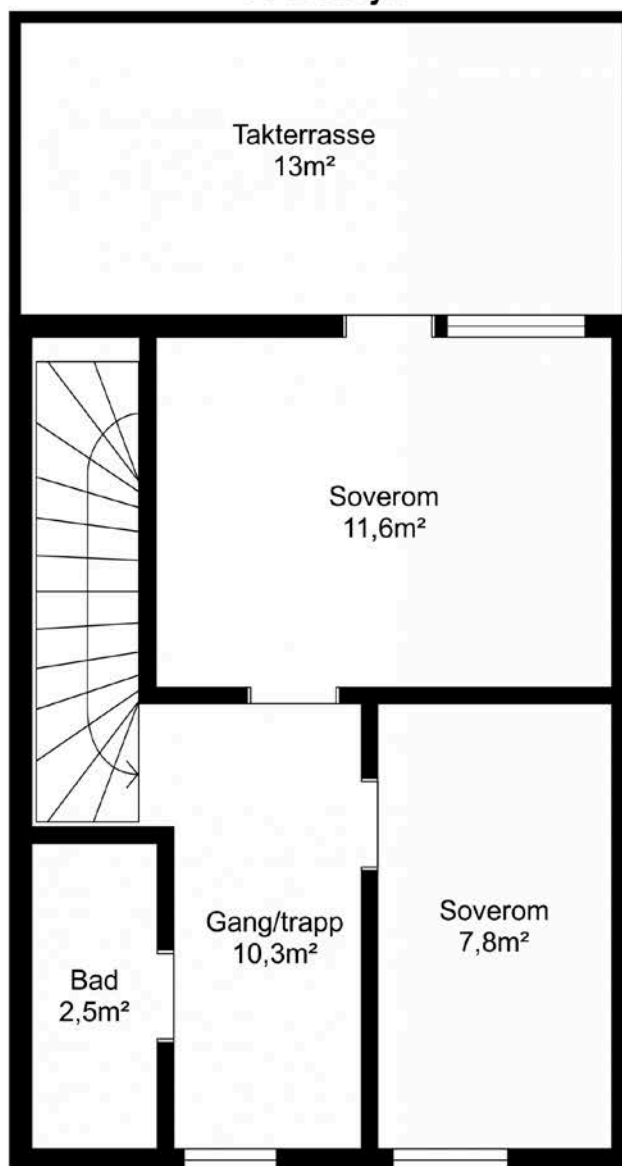
### 2. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

## Tiller-ringen 162 F

### 3. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.



# Tilstandsrapport

📍 Tiller-ringen 162 F , 7091 TILLER

📖 TRONDHEIM kommune

# gnr. 324, bnr. 208, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m<sup>2</sup> BRA-i: 129 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 19108-1379

Referansenummer: GM1124

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Arne Morten Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
mortisen@online.no  
901 31 806



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig takteking består av asfaltpapp. Taket ble inspisert kun fra stige på terrasse..  
Renner og nedløp er skjult.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Det er etablert en terrasseplatt i 1 etasje samt en balkong i 3 etasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskille er av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i 1 etasje.  
Det ble målt 5mm avvik på stort soverom i 1 etasje samt 3mm avvik på gulv i lite soverom.  
I 2 etasje ble det målt 8mm avvik fra midt i rommet mot trapp.  
3 etasje ble det målt 4mm på stort soverom og 4mm på lite soverom.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Det gjøres oppmerksom på at vaskemaskin er etablert i bod. Dette er ikke et våtrom.  
Det er etablert sluk i rommet. Det gjøres oppmerksom på at overflater ikke tåler belastningen av fritt vann på gulv og vegger.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1 etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør ble målt til 30mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj mot gulv og toalett .  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt.

### Bad 3 etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fra topp slukrist til topp membran ved dør ble det målt 25mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har åpen dusj mot gulv, servant og toalett.  
Det er balansert ventilasjon.  
Badet er nytt og det er ikke foretatt hulltaking.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Det er parkett på gulv og malte vegger. Det er opplegg for oppvaskmaskin.  
Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Boligen har vannbåren varme og det er etablert radiatorer.  
El-anlegg er nytt og ikke videre vurdert.  
Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2023.  
Terreng er tilnærmet flatt.  
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige  
avløpsledninger er fra 2023.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og  
utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Utvendige vannledninger er fra 2023. og offentlig  
vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

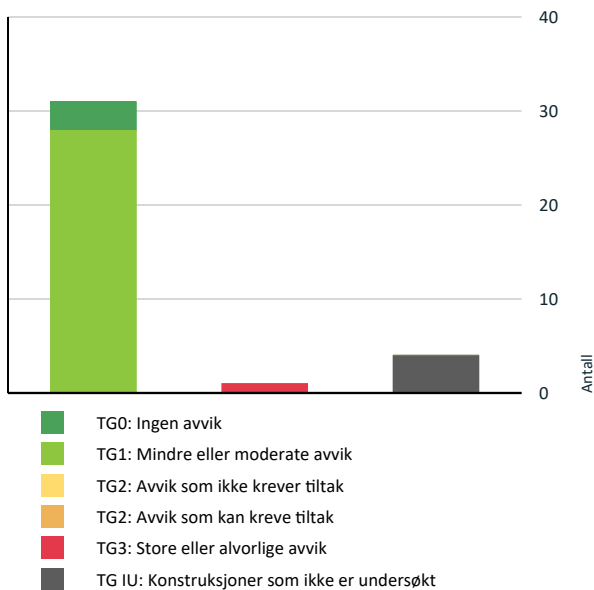
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

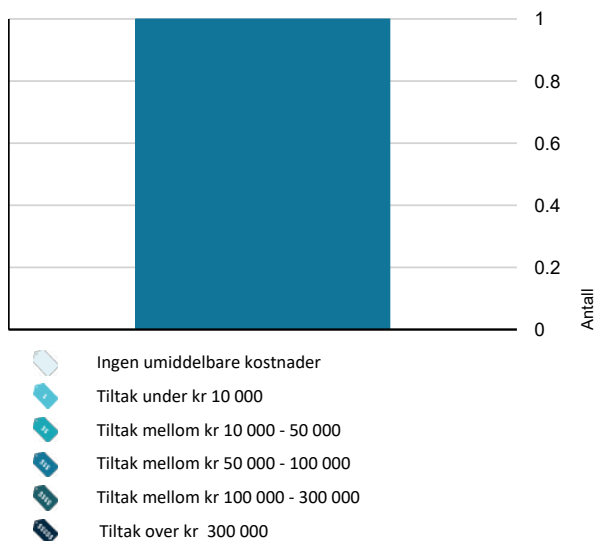
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad

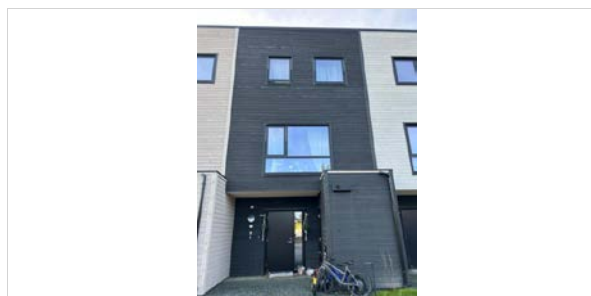


Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Rekkehus

**Standard**  
Byggemåte: Støpte plate mot grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tre med utvendig liggende kledning. Taket har flat takkonstruksjon. Vinduer i 3 lags isolerglass.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Utvendig taktekking består av asfaltpapp. Taket ble inspisert kun fra stige på terrasse..

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp er skjult.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasseplatt i 1 etasje samt en balkong i 3 etasje.

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i 1 etasje. Det ble målt 5mm avvik på stort soverom i 1 etasje samt 3mm avvik på gulv i lite soverom. I 2 etasje ble det målt 8mm avvik fra midt i rommet mot trapp. 3 etasje ble det målt 4mm på stort soverom og 4mm på lite soverom.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Andre innvendige forhold

Det gjøres oppmerksom på at vaskemaskin er etablert i bod. Dette er ikke et våtrom. Det er etablert sluk i rommet. Det gjøres oppmerksom på at overflater ikke tåler belastningen av fritt vann på gulv og vegger.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE 1 > BAD

#### ! TG I Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE 1 > BAD

#### ! TG I Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør ble målt til 30mm.

### ETASJE 1 > BAD

#### ! TG I Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### ETASJE 1 > BAD

#### ! TG I Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj mot gulv og toalett.

### ETASJE 1 > BAD

#### ! TG I Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt.

### ETASJE 3 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE 3 > BAD

#### ! TG I Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE 3 > BAD

#### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fra topp slukrist til topp membran ved dør ble det målt 25mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ved vannrest registreres det (vannansamling) motfall på gulv utenfor dusjonsone ved dør. Det registreres avflassing av maling på dør list.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### ETASJE 3 > BAD

#### ! TG I Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### ETASJE 3 > BAD

#### ! TG I Sanitærutstyr og innredning

Rommet har åpen dusj mot gulv, servant og toalett.

### ETASJE 3 > BAD

#### ! TG I Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 3 > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt og det er ikke foretatt hulltaking.

## KJØKKEN

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Det er parkett på gulv og malte vegger. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme og det er etablert radiatorer.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

El-anlegg er nytt og ikke videre vurdert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**El-anlegg er fra 2023.**

#### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2023.

### ! TG 0 Terrengforhold

Terreng er tilnærmet flatt.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2023.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2023. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

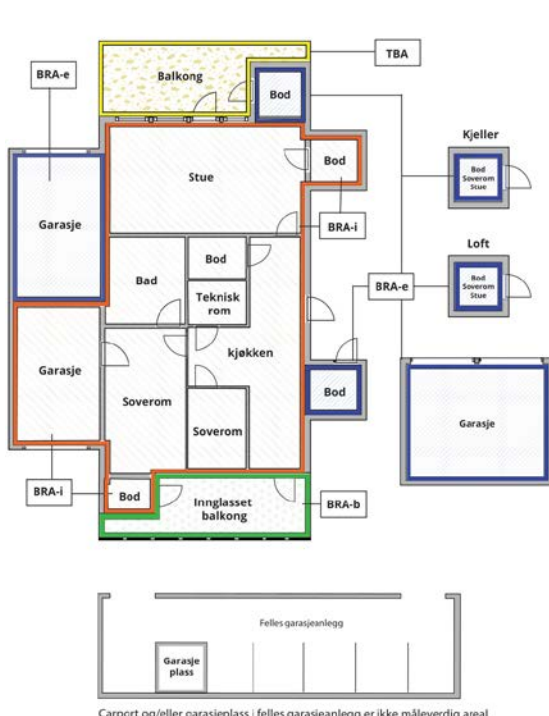
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	45			45	
Etasje 2	49			49	
Etasje 3	35			35	
<b>SUM</b>	<b>129</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>129</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Gang/trapp , Bad , Soverom 1, Bod , Soverom 2		
Etasje 2	Kjøkken , Spisestue , Stue , Trapp		
Etasje 3	Trapp, Gang , Soverom , Bad , Soverom 2		

### Kommentar

Platt i første etasje ble ikke målt opp grunnet snø.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	123	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Arne Morten Berg	Takstingeniør
	Raymundo Perez Sandoval	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	324	208		11	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Tiller-ringen 162 F

**Hjemmelshaver**  
Perez Sandoval Raymundo

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 536 250	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen er ny og har ikke vært i bruk.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

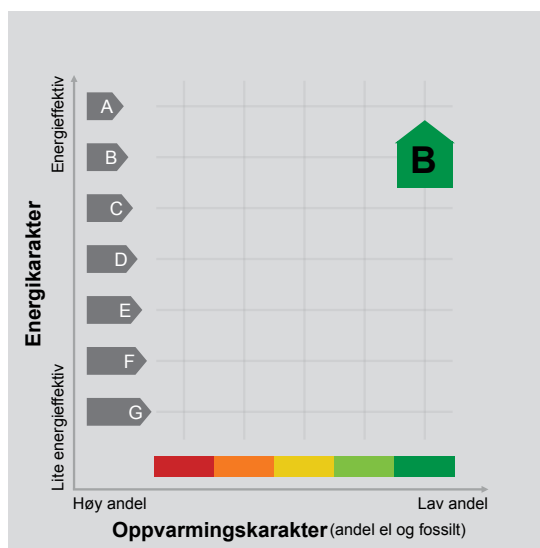
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM1124>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Tiller-ringen 162F
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300793438
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23597
Dato	12.09.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET TILLERENGA I

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65,  
sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2024.

#### 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga I.  
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 60 eierseksjoner på eiendommen gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune.

Seksjonene 1-58 er seksjonert til boligformål og seksjonene 59-60 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drive og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

#### 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

#### 3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av boligseksjoner skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

#### **4 PARKERING, UTEAREALER, DRIVHUS OG FELLESHUS**

##### **Seksjon 60 Sameiet Tillerenga Parkering**

Parkeringsplassene i parkeringskjeller i seksjon 60 etableres som et Realsameie. Sameiet Tillerenga Parkering, har egne vedtekter og budsjett. De som disponerer parkeringsplass i parkeringskjelleren blir sameiere i dette sameiet. De som skal ha rettigheter vil få tinglyst ideelle andeler i Sameiet Tillerenga Parkering. De ideelle andelene vil bli knyttet opp mot de enkelte seksjonseierne matrikkel.

##### **Parkering**

Utvendige parkeringsplasser anses som felles for gnr. 324, bnr. 204 og senere fradelte parseller fra denne. De som har ervervet p-plass gis midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser. Bruksrettene fremgår i bruksrettsplan, som følger som **vedlegg til vedtektene**. For de som erverver parkeringsplass i parkeringskjeller bortfaller retten til eksklusiv bruksrett til parkeringsplass på bakkeplan. Unntatt fra denne bestemmelsen er seksjon 31 som har rett til to parkeringsplasser.

Bruksrettsplanen vil senest foreligge ved konstituering av sameiet.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom sameiet har utvendige parkeringsplasser tilpasset nedsatt funksjonsevne og en seksjonseier eller et medlem av dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et midlertidig bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseiere, og styret skal ikke selv initiere bruk av



ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at seksjonseieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom seksjonseieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

### **Private utearealer**

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som fremgår av bruksrettsplan som er vedlagt disse vedtekter.

Med denne eksklusive bruksretten følger ansvar for drift-/vedlikehold og kostnader. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være begrenset jorddybde i hagene over parkeringskjelleren. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. xxx xxx xxx, for de seksjoner dette berører.

### **Drivhus**

På sameiets eiendom blir det etablert drivhus til felles benyttelse for boligseksjonseierne. Retningslinjer for bruk samt ansvar for drift- og vedlikehold settes opp av sameiets styre og fremlegges for seksjonseierne for vedtak i årsmøte.

### **Seksjon 59 Fellehus**

Fellehuset er felles for sameiene i gnr. 324, bnr. 204 og bnr. 208 og eventuelt senere fradelte parseller fra disse.

Eierandelen utgjør én ideell andel pr. boligseksjon.

Salg eller pantsettelse krever samtykke fra samtlige sameiere.

Det settes opp egne retningslinjer for bruk, leie og ordensregler for fellehuset.

Seksjon 59 har ikke bruksrett eller vedlikeholdsplikt til eierseksjonssameiets felles utearealer utover adkomstrett. Uteareal som naturlig flukter til seksjonen kan brukes til arrangementer eller tilstelninger etter nærmere avtale og godkjenning av styret i sameiet.

I fellesanliggende representerer styret i eierseksjonssameiet sameierne.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i bruksenheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

## **6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER**

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/solskjerming/vindskjerming, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Punktet er ikke uttømmende.

Endring/påbygging av platting/terrasse og skillevegger samt bytte av fast belegg på plattinger/terrasser kan ikke gjøres uten styrets forutgående godkjenning, og skal skje etter en standard fastsatt av styret.

Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tildelte midlertidige eksklusive bruksretter.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## **7 ORDENSREGLER**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **8 ÅRSMØTET**

### **Frist, varsel, saker og innkalling**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk.

### **Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**

For saker som omfatter seksjonene 1-58 og deres fellesarealer har hver boligseksjon én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For saker som omfatter seksjon 59, Felleshus, skjer avstemming i sameie mellom eierseksjonssameiene jfr. pkt. 4, siste avsnitt. For saker som omfatter seksjon 60 skjer avstemming i årsmøte i Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. xxx xxx xxx.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, styremedlemmer, forretningsfører, revisor eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.



## 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for ett år.

Styret konstituerer seg selv. Styrelederen skal velges særskilt.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret eller årsmøtet kan sette opp komiteer til administrering av aktiviteter knyttet til felleshus og drivhus samt øvrige formål.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## 10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

## **12 FORSIKRING**

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta eiendommens, seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## **13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til administrasjon, honorarer, regnskapsførsel, revisjon og kollektivt abonnement tv/internett fordeles likt mellom boligseksjonene 1-58.

Drifts- og servicekostnader samt sparing til fremtidig vedlikehold fordeles etter eierbrøk mellom boligseksjonene 1-58.

Parkeringsseksjon 60 er etablert som et realsameie med eget budsjett. Kostnader fordeles iht de bestemmelser som fremkommer i sameiets vedtekter.

Kostnader knyttet til utvendige parkeringsplasser fordeles med lik andel på de seksjoner som er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett.

Kostnader knyttet til private utearealer i henhold til bruksrettsplan dekkes i sin helhet av de seksjoner som er tillagt eksklusiv bruksrett og holdes utenfor sameiets driftsbudsjett.

Kostnader knyttet til seksjon 59, Felleshus, fordeles iht. sameiebrøk jfr. pkt. 4, siste avsnitt.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### **14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Brudd på forpliktelser ovenfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

#### **15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

**BRUKSRETTSPLAN**

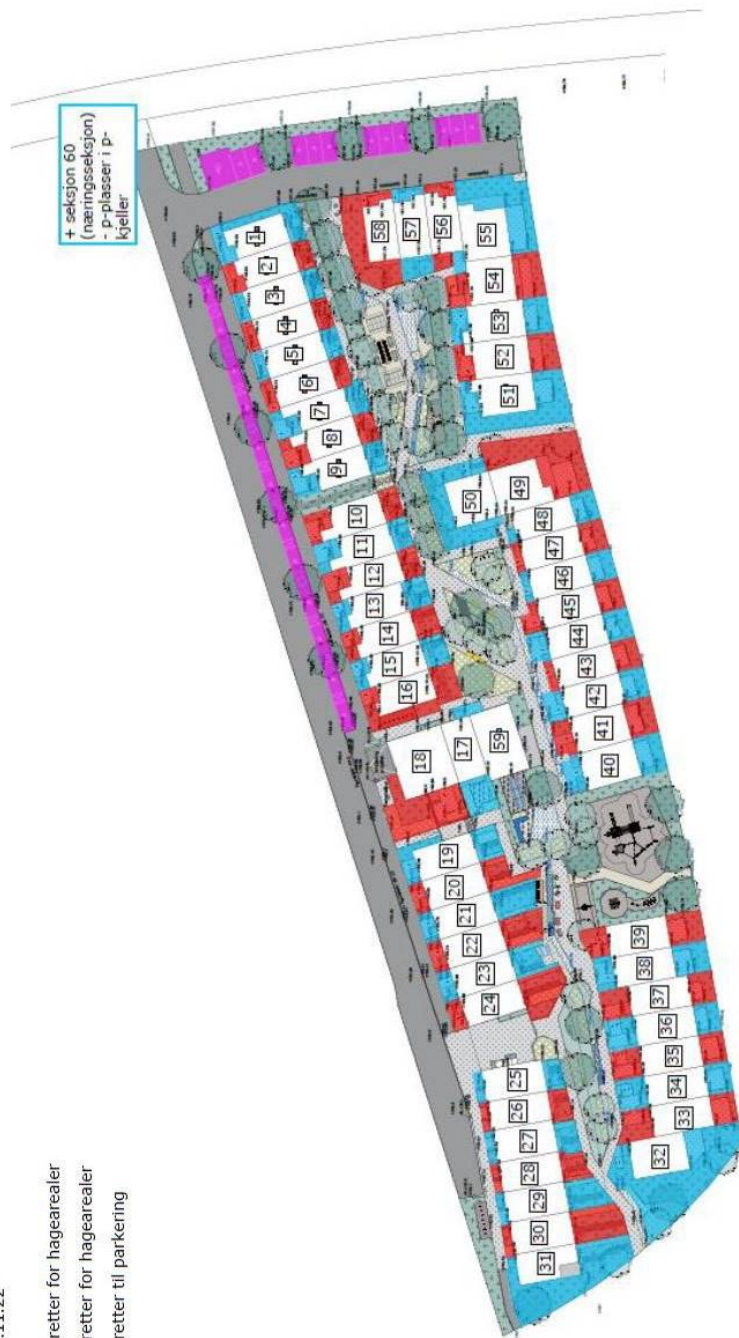
Sameiet Tillerenga I, org.nr. 831.122.692

Gnr.324 bnr.208 i Trondheim kommune

Vedlegg til vedtektene pkt. 4

Datert 25.11.22

- Bruksretter for hagearealer
- Bruksretter for hagearealer
- Bruksretter til parkering



# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tillerenga I

**Tid: Torsdag 25.04.2024 - kl.18:00**  
**Sted: Fellehuset - ta med egen stol**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2023**

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Styrets årsmelding for 2023**

Se vedlegg.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

Styret har budsjettert med 100.000 i styrehonorar.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar utbetales i henhold til budsjett.

**Styrets innstilling:** Styrehonorar utbetales i henhold til budsjett.



## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Maling yttervegger - Felles leie av lift

#### Sak innmeldt av seksjonseier Knutsen:

Til våren/sommeren må yttervegger males.  
For å spare en kostnad med liftleie kan vi gå sammen for å leie lift.

**Forslag til vedtak:** Gå sammen flere for å leie lift til sommeren.

**Styrets innstilling:** Styret stiller spørsmålstegn til å stå ansvarlig for leie av lift med tanke på rammer og krav rundt leie/bruk. anbefaler beboere selv å gå sammen om dette.

### 5.2 Beplantning mot sti

#### Sak innmeldt av seksjonseier Lyngstadås:

Hei,

Ønsker å melde inn sak om muligheten for felles beplantning mot stien som går mellom sameiet I og II. Per dags dato er det kun jord/gjørme utover plattingene.

Beplantning er gressplen, men også noen form for langsgående busk/hekk som skjerner noe mot innsyn. Hvis det er samme for alle rekkehus så skaper det et helhetlig inntrykk.

**Forslag til vedtak:** - Plante gress (hvis Lag Entreprenør ikke gjør det)  
- Sette opp busker/hekker som går langs stien/veien

**Styrets innstilling:** Avventer til Entreprenør er ferdig med uteområdet.

### 5.3 Vedlikeholdsavsetning

#### Styresak:

Kr. 65.000 ble budsjettert til periodisk vedlikehold i 2023. Disse er ikke benyttet på grunn av uferdig uteområde. Styret foreslår derfor at disse pengene settes inn på en egen konto øremerket fremtidig vedlikehold.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir sin tilslutning for en vedlikeholdsavsetning på Kr. 65.000,-. Avsetningen overføres til egen konto for øremerket fremtidig vedlikehold.

### 5.4 Felles innkjøp av filter til ventilasjon

#### Styresak:

Det stilles krav til bruk av originale filtre i garantiperioden.

Pristilbud på 59 originale luftfilter fra Kubik Kr. 36.806,-

**Forslag til vedtak:** Styret kjøper en samlet bestilling en gang pr. år. (mai )  
Fellesutgifter vil da øke med Kr. 52 pr. mnd.

## 5.5 Vedtektsendring punkt 4 Parkering, utearealer, drivhus og felleshus

### Styresak:

Styret ønsker å fjerne første setning i tredje avsnitt under punkt 4 i vedtektene.

Ønsket fjernet setning lyder som følger; "Utbygger har rett til å fordele og tildele utvendige parkeringsplasser i forbindelse med overtakelse av seksjoner."

Se vedlegg (rød skrift).

Saken krever et 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Første setning i tredje avsnitt under punkt 4 i sameiets vedtekter fjernes.

**Styrets innstilling:** Sameiet har tatt over området og teksten er overflødig.

## 6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

### 6.1 1 styremedlem for 2 år

#### På valg:

Camilla Hoskelsen

### 6.2 1 varamedlem for 1 år

#### På valg:

Jolanta Rieksta

-----  
*Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.*

11.04.2024

**Sameiet Tillerenga I**

styret

## Sameiet Tillerenga I - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		137 446	0	371 000	482 300
Felleskostnader lik fordeling		52 484	0	140 570	182 740
Utleieinntekter		0	0	76 400	76 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		129 907	0	348 000	365 400
Andre tillegg	1	28 581	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	400 000	0	580 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>748 418</b>	<b>0</b>	<b>1 515 970</b>	<b>1 106 840</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader		0	0	-2 820	-14 100
Styrehonorar		0	0	-20 000	-100 000
Forretningsfjrrerhonorar		-62 500	0	-93 750	-97 125
Eksterne honorar	3	-25 148	0	-12 500	-13 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	-76 400	-76 400
Drifts- og serviceavtaler	4	-3 881	0	-109 000	-12 500
Vaktmestertjenester		-25 025	0	0	-148 300
Ljpende vedlikehold	5	-659	0	0	0
Periodisk vedlikehold		0	0	-65 000	-65 000
Elektroniske fellesavtaler		-111 438	0	-348 000	-365 400
Forsikring		-88 209	0	-182 000	-198 380
Energi, felles		-5 333	0	-15 000	-15 750
Andre driftsutgifter	6	-6 292	0	-11 500	-11 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-328 485</b>	<b>0</b>	<b>-935 970</b>	<b>-1 117 455</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>419 933</b>	<b>0</b>	<b>580 000</b>	<b>-10 615</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		5 410	0	0	12 000
Netto finansposter		5 410	0	0	12 000
<b>Resultat frjr skattekostnad</b>		<b>425 343</b>	<b>0</b>	<b>580 000</b>	<b>1 385</b>
OrdinNrt resultat etter skatt		425 343	0	580 000	1 385
i RSRESULTAT	7, 10	425 343	0	580 000	1 385
Disponering av totalresultat:		425 343	0	580 000	1 385
Overfjrt til annen egenkapital		425 343	0	0	0

## Sameiet Tillerenga I - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	8	7 739	0
Periodiserte kostnader	8	56 220	0
Mellomregning Klare Finans	8	22 782	0
Oppgjente renter	8	5 410	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	412 429	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>504 580</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>504 580</b>	<b>0</b>

## Sameiet Tillerenga I - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	425 343	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>425 343</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 682	0
Forskudd kunder		17 222	0
P <sup>3</sup> Injpte kostnader		5 333	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 237</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 237</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>504 580</b>	<b>0</b>

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

\_\_\_\_\_  
Agnar Solem  
Leder

\_\_\_\_\_  
Espen Leistad Barøy  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Camilla Hoskelsen  
Styremedlem



**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

Sameiet har ordinert drift fra 2023, og det foreligger ikke sammenstillingstall for fjoråret.

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 gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

**Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER**

	2023	2022
Andre tillegg		
Andre tillegg	28 581	0
Sum andre tillegg	28 581	0

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER**

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	400 000	0
Sum andre inntekter	400 000	0

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	4 635	0
Fakturerte tjenester	15 306	0
Teknisk rådgivning	5 206	0
Sum eksterne honorarer	25 148	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder bistand utomhus reklamasjon og befaringer fra Mesterlandskap.

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2023	2022
Avtale om drift og kontroll port/garasje	3 881	0
Sum drifts- og serviceavtaler	3 881	0

**Note 5 - LøPENDE VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	659	0
Sum vedlikehold	659	0

**Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 500	0
Kontingent	2 900	0
Bankgebyrer	345	0
Andre gebyrer	853	0
Tilskudd bomiljø	694	0
Sum andre driftsutgifter	6 292	0

**Note 7 - DISPONIBLE MIDLER**

	2023	2022
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	425 343	0
i rets endring i disponible midler	425 343	0
Disponible midler i periodens slutt	425 343	0
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	425 343	0

**Note 8 - UTEST; ENDE FORDRINGER**

Utest; ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

**Note 9 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	412 429	0
Sum bankinnskudd	412 429	0
Bankinnskudd og nremerkede		

**Note 10 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
i rets resultat	425 343	0
Annen egenkapital 31.12	425 343	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	425 343	0

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Tillerenga I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Tillerenga I**

Styreleder	Agnar Solem (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Camilla Hoskelsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Espen Leistad Barø (sign.)	19.03.2024

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tillerenga I

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tillerenga I.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne



utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-04-05 06:55:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 74151-70J0Z-NQP3G-NCAMZ-UDCFH-1A1B8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 for Sameiet Tillerenga I

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Tillerenga I for 2023.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Agnar Solem  
Styremedlem, Camilla Hoskelsen  
Styremedlem, Espen Leistad Barø  
Varamedlem, Jolanta Rieksta

## Styrets arbeid i siste periode

Årsmelding 2023 for Sameiet Tillerenga 1

Kjære beboere,

### **Nettside og informasjon**

Vår nettside [www.tillerenga1.no](http://www.tillerenga1.no) har i år blitt oppdatert for å fungere som et informasjonsside for sameiet. Denne siden viser føringer for blant annet plutting, gjerder, maling o.l. og annen statisk informasjon som er viktig for å forstå sameiets struktur og funksjoner. En facebookside er opprett for sameiet som brukes til oppslagstave.

### **Oktober 2023, sameiet faglig tilsyn**

I oktober ble det utført et tilsyn av Tillerenga 1 og 2 med mesterlandskap. Mangler ble påpekt rundt utførelse og sikkerhetskrav. Disse funnene er under vurdering og vi avventer respons på tiltakene fra Opphus.

### **2. November 2023, Uanmeldt Tilsyn av Trondheim Kommune**

Et uanmeldt tilsyn avdekket avvik fra utomhusplanen datert 10.12.2019. Kommunen har kommet med krav, og avventer tilbakemelding om utbedring fra Opphus AS.

### **14. November 2023, Avslag på Søknad om Ferdigattest**

Opphus AS har mottatt avslag på grunn av avvik i utomhusplanen relatert til Tek 17-kravene og større avvik. Det er satt en ny frist til 31.08.2024 for å fullføre nødvendige tiltak eller revidere søknaden i henhold til gjeldende uteområde.

### **Parkeringskjeller**

En takst har blitt foretatt for parkeringskjelleren, og spørsmål angående brannsikkerhet og rapporten rundt denne har blitt stilt. Vi har også tatt opp spørsmålet om nedkjøringsrampens vinkel for å forhindre skader på beboernes biler. Dette arbeidet er en prioritet for å sikre at både sikkerheten og bruken av parkeringskjelleren blir optimal.

### **Fellesthus**

Vi jobber med å få endret brannkrav slik at fellesthuset kan bli tatt i bruk på en god og forsvarlig måte. Videre arbeider vi med et bestillingsystem og vedtekter for bruk av fellesthuset.

### **Søppelhåndtering**

Arbeidet med å effektivisere søppelhåndteringen har ført til færre dunker og hyppigere tømming, noe som bidrar til et bedre miljø.

### **Skilting**

Ny skilting er på plass for å tydeliggjøre regler om kjøring og parkering.

### **Forsikring**

Sameiet har skiftet forsikring til Tobb/IF, noe som har resultert i bedre dekning og til bedre vilkår.

### **Vintervedlikehold**

Vintervedlikehold er blitt avtalt for sesongen som omhandler, brøyting, strøing og kosting.

### **Budsjett**

Budsjettet har blitt revidert for å speile de endringene som har skjedd gjennom året, og for å sikre at vi har tilstrekkelige midler til å møte sameiets behov.

### **Styrets Arbeid og Samarbeid**

I tillegg til de spesifikke hendelsene og oppgavene nevnt tidligere, har styret ivaretatt de vanlige driftsoppgavene gjennom året. Vi har holdt det årlige årsmøtet, samt jevnlig styremøter for å sikre at sameiets interesser blir forvaltet på best mulig måte. Gjennom året har det også vært ukentlige møter med entreprenøren og selgeren. Dette for å tett følge opp eventuelle punkter og mangler som har oppstått i løpet av byggeprosessen og sikre rask løsning av disse.

Det kommende året vil innebære kontinuerlig forbedring og vedlikehold for å sikre en høy standard av vårt fellesskap. Vi takker alle beboere for deres tålmodighet og bidrag.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tillerenga 1

Styret i Sameiet Tillerenga I

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024



## Melding til tinglysing

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



Løpenummer for forretning: 613301259  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
82222252	OPPHUS AS		Megardsvegen 1, 7320 FANNREM

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	324	204

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	324	204	0	1	115 / 3772	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	324	204	0	2	138 / 3772	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	324	204	0	3	138 / 3772	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	324	204	0	4	131 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	5	131 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	6	131 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	7	99 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	8	124 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	9	99 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	10	116 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	11	116 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	12	108 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	13	108 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	14	125 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	15	116 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	16	116 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	17	116 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	18	106 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	19	125 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	324	204	0	20	99 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	21	117 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	22	125 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	23	128 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	24	128 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	25	135 / 3772	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	324	204	0	26	135 / 3772	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	324	204	0	27	128 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	28	128 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	29	128 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	30	128 / 3772	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	324	204	0	31	135 / 3772	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



*M*  
Malene R. Løkken



## Søknad om seksjonering

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

### 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	
Opphus AS	822 222 552	tarald@vhsinvest.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Megardsvegen 1	7320	Fannrem	977 44 440

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	324	204	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
822 222 552	Opphus AS	1/1

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
		Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal							
1	B	115		13	B	108	B	25	B	135		37			49			
2	B	138		14	B	125	B	26	B	135		38			50			
3	B	138		15	B	116	B	27	B	128	B	39			51			
4	B	121		16	B	116	B	28	B	128	B	40			52			

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn 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


### 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

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

### 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
→ Tr.heim, 15/6 -21		<b>Tarald Sverre</b> Opphus AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

### 11. Kommunens saksbehandling

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)



# SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 204	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Movollflata 2A-G, 4A-D, 6A-L, 8A-J, 7091 TILLER			
Hj.haver/Fester:	OPPHUS AS			



Side 1/5

TRONDHEIM

Dato: 30/7-2021  
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk  
1:800





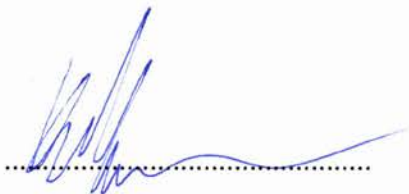
## Samtykke til tinglysing

Som panthaver med tinglyst urådighet i eiendommen gnr. 324, bnr. 204 i Trondheim kommune samtykker vi med dette til tinglysing av seksjonering av eiendommen.

Trondheim, 20 / 7 -2021

**EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS**

Org.nr. 936 159 419



Hallvard N. Aspaas  
Jurist/Saksbehandler  
**EiendomsMegler 1**  
MIDT-NORGE AS 



## Samtykke til tinglysing

Som panthaver med tinglyst urådighet i eiendommen gnr. 324, bnr. 204 i Trondheim kommune samtykker vi med dette til tinglysing av seksjonering av eiendommen.

Trondheim, 16/07-2021

**Heimdal Eiendomsmegling AS**  
Org.nr. 976 232 909

A handwritten signature in blue ink, reading "Tonje Berge", is written over a horizontal dotted line.

Tonje Berge  
Eiendomsmegler  
Heimdal Eiendomsmegling AS

## Movollflata 2A-G, 4A-D, 6A-L, 8A-J

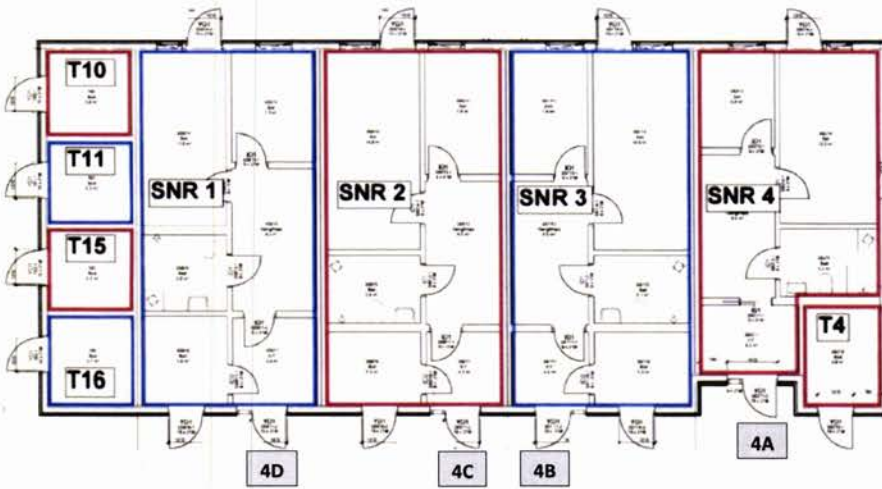
Bygningsnr:  
300793356

Bygningsnr:  
300793353

Bygningsnr:  
300793352

Bygningsnr:  
300793324

### 1.etasje



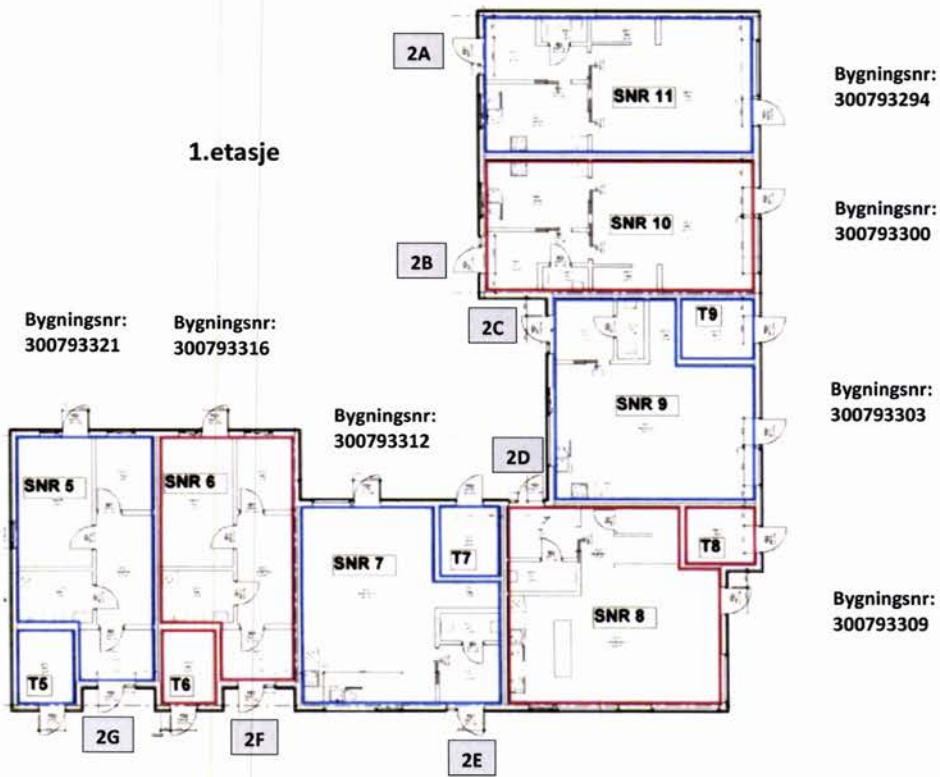
### 2.etasje



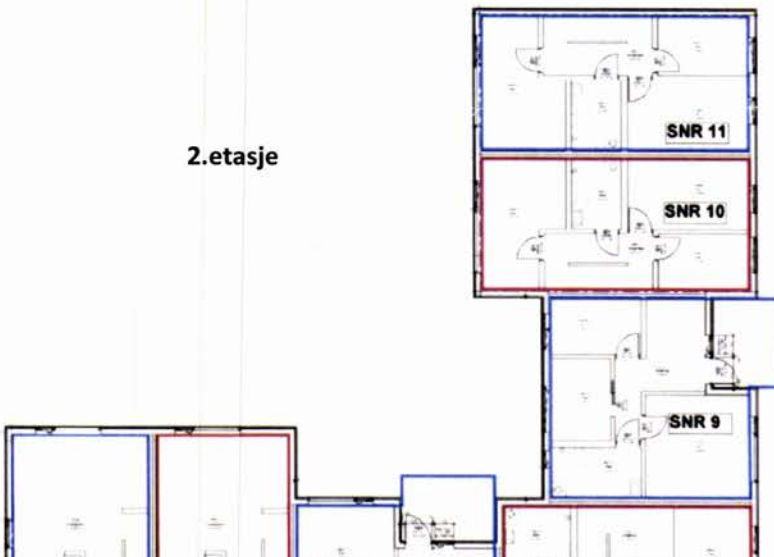
### 3.etasje

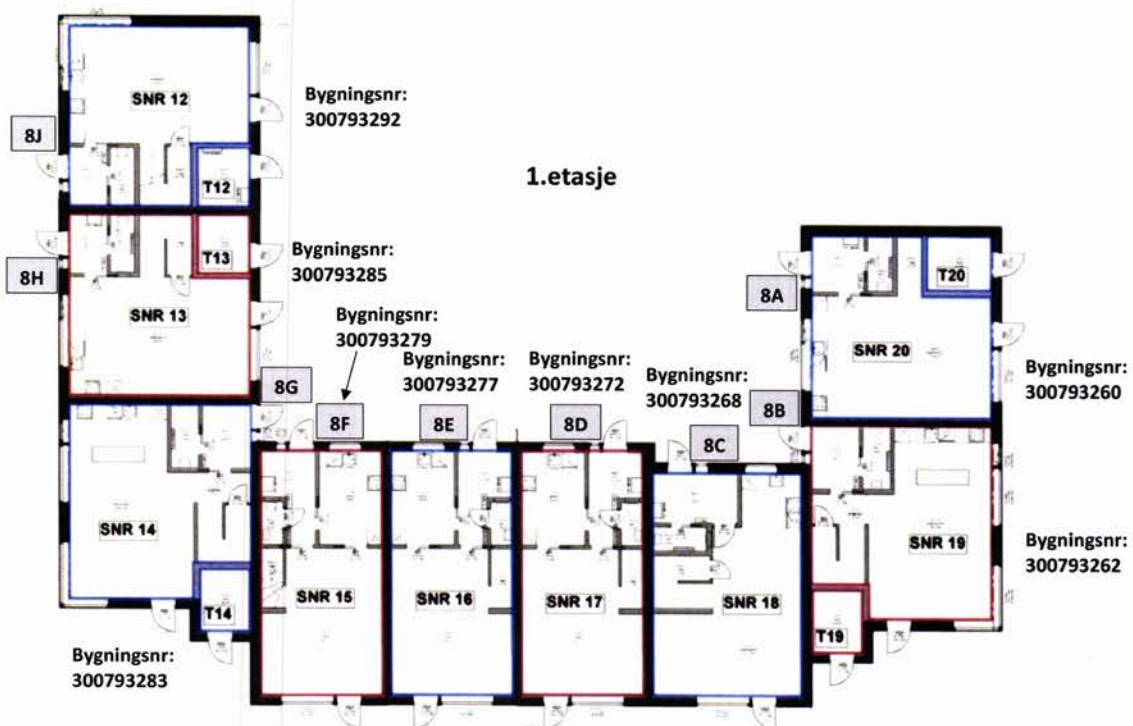


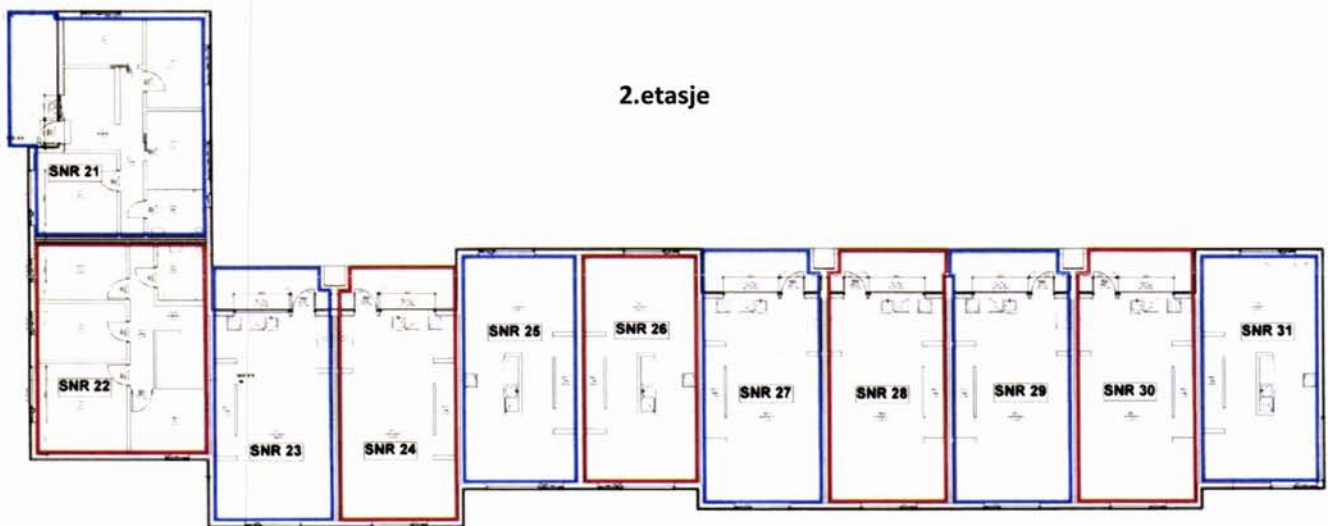
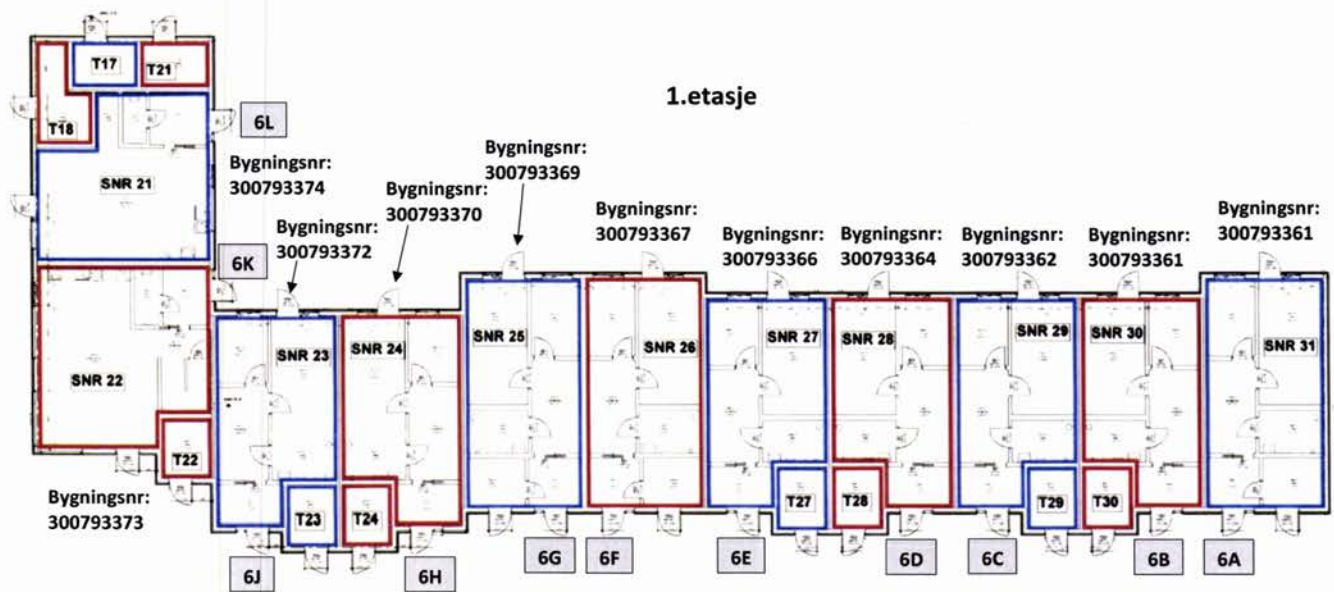
1.etasje



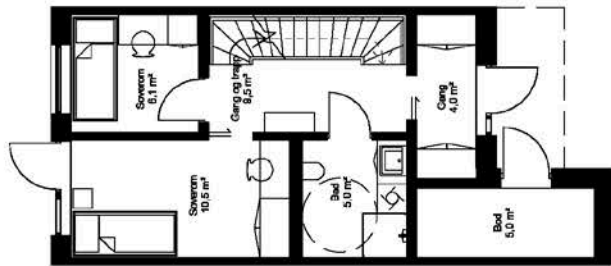
2.etasje



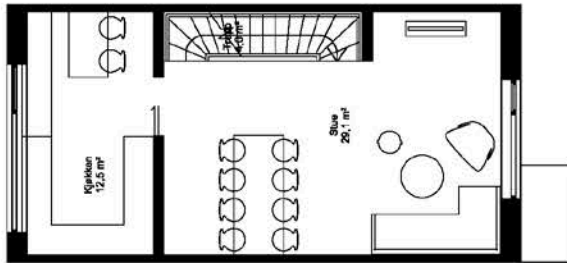




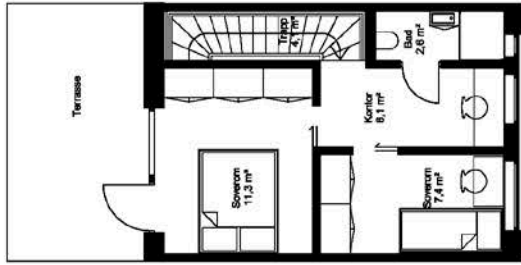




Plan 01



Plan 02



Plan 03

MERKVAERKLOKULISERINGSFIGUR:

**Nedre Sjetman**  
**Planer, rekkehus 2.5**

Plan:	Rammeskrnad	Gr:	324	Br:	54
Prosjekt nr.:	T-19006	Dato:	13.06.2019	Tegnet nr.:	MJ
Flatekt:	Kontroll: AAR				

Tegnings nr.: **A-22-00-13**

Rev. **E26**



TRC ASKRETTES AS  
 Hattvegeveien / Kjøpmannsgate 14 / 7013 Trondheim  
 post@trcaskrettes.no



**Boligfelt B2 Innvendig Fasade Serrest del 01**



**Boligfelt B2 Innvendig Fasade Serrest del 02**

MERKURERKLOKULISERINGSDIAGRAM

**Nedre Sjetman**  
**Fasader fra tun Boligfelt B2**

Fase:	Rammeskrnad	Gnr:	324	Bnr:	54
Prosjekt nr.:	T19006	Målestokk:	Tegnet nr.:	Kontroll:	AAR
Dato:	17.06.2019	1 : 200	MJ		
Flattid:	G:\user\2019\msh\prosjekt\B2\01\02.dwg				



Tilrettelegging og Rammeskrnad AS  
 Hattveien 14 / 013 Trondheim  
 post@tilrettelegging.no

Vedlegg nr.:

**A-40-00-09**

**E46**



**Boligfelt B2 Fasade nordvest - Del A**



**Boligfelt B2 Fasade nordvest - Del B**

MERKVAERDLOKUSERINGSFIGUR:

**Nedre Sjetman**  
**Fasader Boligfelt B2**

Fase:	Rammeskrnad	Gr:	324	Blr:	54
Prosjekt nr.:	T-19006	Målestokk:	Tegnet nr.:	Kontroll:	AAR
Dato:	17.06.2019	1 : 200	MJ		
Flisnr.:	G:\user\2019\19006\B2\B2_03				



TRC AS  
Hafslundveien 11 / 7013 Trondheim  
post@trc.no

Tegnings nr.: **A-40-00-03**  
Vedlegg nr.: **E52**  
Rev.:



ARCHUS ARKITEKTER AS

Pilestredet 75C  
0354 OSLO

Vår saksbehandler Knut Auganes	Saksnummer BYGG-20/80209 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Anja Lian	Dato 20.09.2023
-----------------------------------	---	----------------------------	--------------------

### Tiller-ringen 156 A-V, 162 A-S, midlertidig brukstillatelse

Eiendom  
(gnr/bnr/fnr/snr): 324/208/0/0  
Bygningsnummer: ,, 300793513, 300793374, 300793476, 300793511, 300793534, 300793373, 300793512, 300793537, 300793390, 300793473, 300793507, 300793523, 300793386, 300793475, 300793510, 300793533, 300793469, 300793516, 300793472, 300793517, 300793372, 300793514, 300793515, 300793398, 300793399, 300793396, 300793397, 300793395, 300793312, 300793434, 300793309, 300793438, 300793430, 300793432, 300793294, 300793455, 300793370, 300793428, 300793456, 300793303, 300793453, 300793300, 300793454, 300793366, 300793364, 300793451, 300793369, 300793463, 300793367, 300793467, 300793292, 300793324, 300793410, 300793459, 300793285, 300793321, 300793461, 300793352, 300793404, 300793407, 300793458, 300793277, 300793400, 300793402, 300793283, 300793316, 300793279, 300793506, 300793272, 300793504, 300793268, 300793505, 300793502, 300793503, 300793427, 300793530, 300793531, 300793262, 300793420, 300793525, 300793260, 300793424, 300793528, 300793413, 300793362, 300793415, 300793524, 300793356, 300793353, 300793361, 300793360, ,  
Ansvarlig søker: ARCHUS ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: OPPHUS 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

Knut Auganes  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

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](mailto:byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no)  
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret](http://www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret)

Kopimottaker: OPPHUS AS

## **SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 01.08.2023. Søknaden er komplettert 19.09.2023.

Dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Oversiktsplan, datert 23.08.2023

I e-post datert 19.09.2023 er det bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å bli tatt i bruk

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:

- Rekke nr. 01, 02, 07 og 08, Tiller-ringen 156 A-V, 162 A-S

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Øvrige deler av tiltaket

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.10.2023.**

## **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 Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### **Klagefrist**



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

#### **Rett til å kreve begrunnelse**

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

#### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

#### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

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

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret. Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

#### **Kostnader ved klagesaken**

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



Trondheim

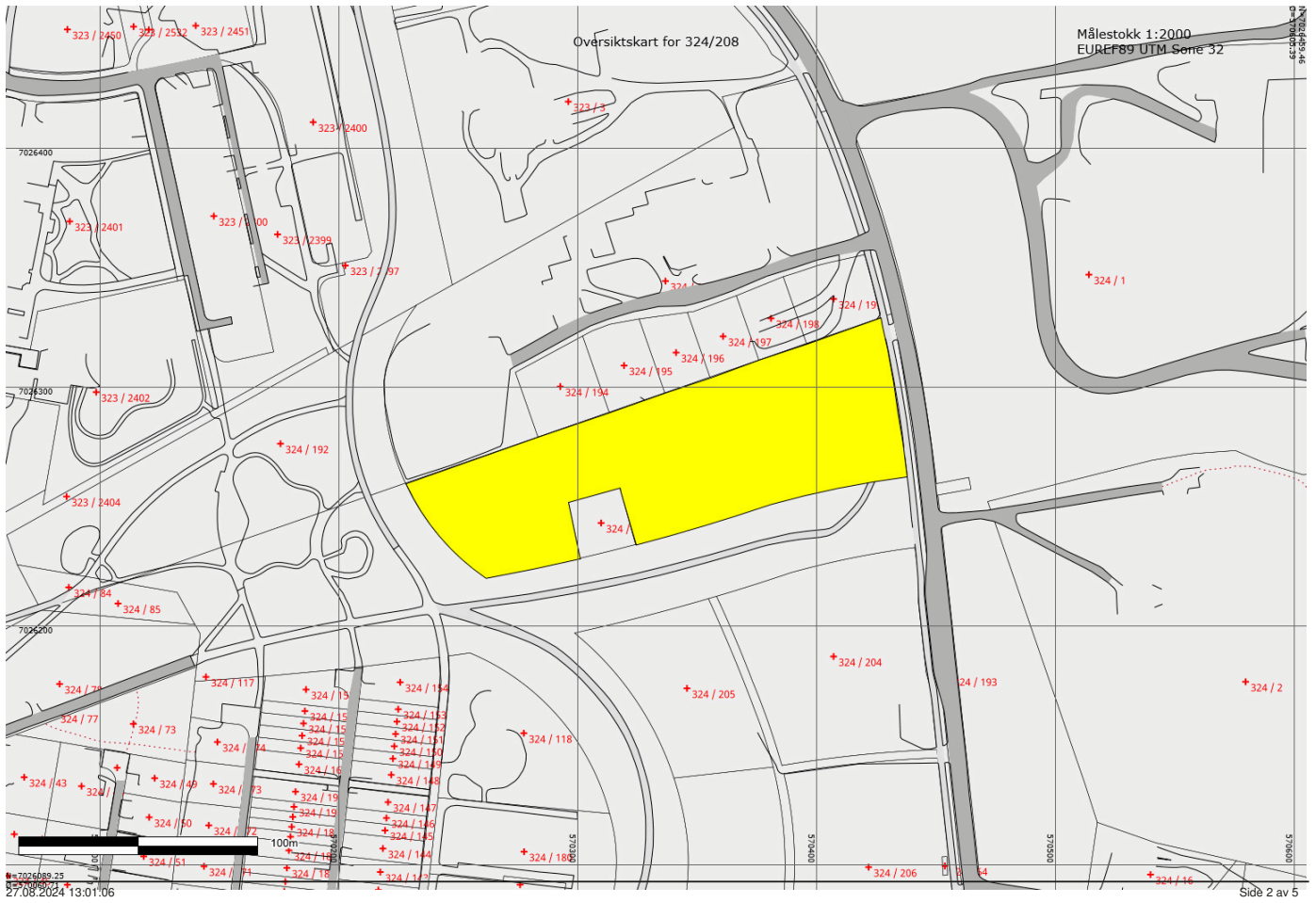
## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	324	208	0	11

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 10740,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7026274,36 Øst: 570353,54

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7026328,82	570426,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,74	Ikke hjelpelinje			
2	7026325,18	570427,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,05	Ikke hjelpelinje			
3	7026315,33	570429,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,74	Ikke hjelpelinje			
4	7026301,81	570432,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,58	Ikke hjelpelinje			
5	7026289,39	570434,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,21	Ikke hjelpelinje			
6	7026276,32	570436,17	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,06	Ikke hjelpelinje			
7	7026262,38	570437,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	402,60
			58,36	Ikke hjelpelinje			
8	7026250,79	570380,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	834,60
			58,89	Ikke hjelpelinje			
9	7026233,83	570324,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,04	Ikke hjelpelinje			
10	7026256,03	570318,31	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,63	Ikke hjelpelinje			
11	7026257,60	570317,89	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,43	Ikke hjelpelinje			
12	7026251,69	570296,25	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,13	Ikke hjelpelinje			
13	7026228,07	570301,20	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	834,60
			40,36	Ikke hjelpelinje			
14	7026219,89	570261,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	97,30

27.08.2024 13:01:06

Side 4 av 5



			52,58	Ikke hjelpelinje		10	
15	7026259,53	570228,11	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			58,73	Ikke hjelpelinje		10	
16	7026278,86	570283,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,58	Ikke hjelpelinje		10	
17	7026289,25	570313,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,64	Ikke hjelpelinje		10	
18	7026297,36	570336,66	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,04	Ikke hjelpelinje		10	
19	7026303,95	570355,58	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,67	Ikke hjelpelinje		10	
20	7026311,08	570376,05	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,13	Ikke hjelpelinje		10	
21	7026318,03	570396,00	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,81	Ikke hjelpelinje		10	



Trondheim

# KARTUTSNITT

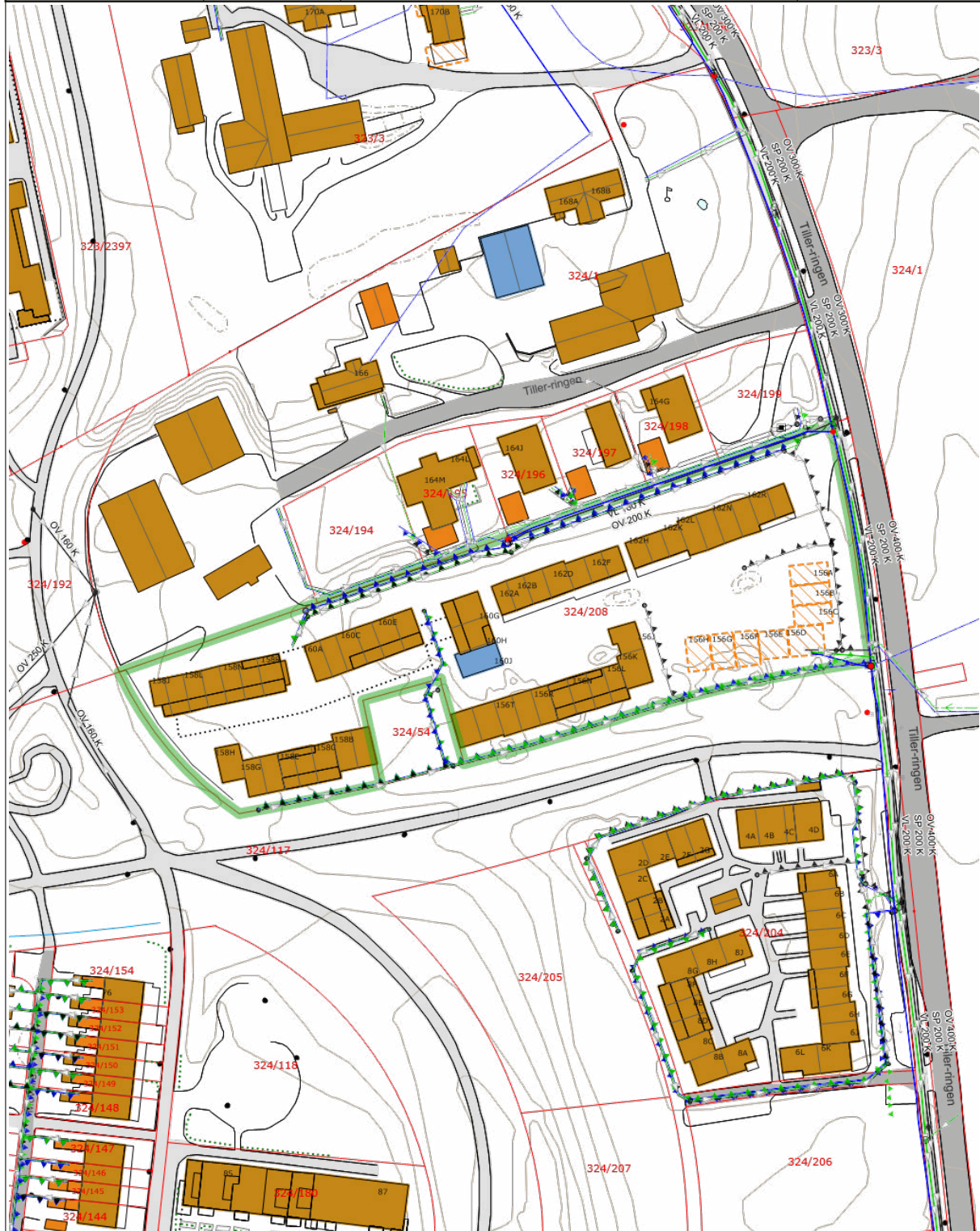
Eiendom: Gnr: 324 Bnr: 208 Fnr: 0 Snr: 11

Adresse: Tiller-ringen 162F  
7091 TILLER








































Annen info:



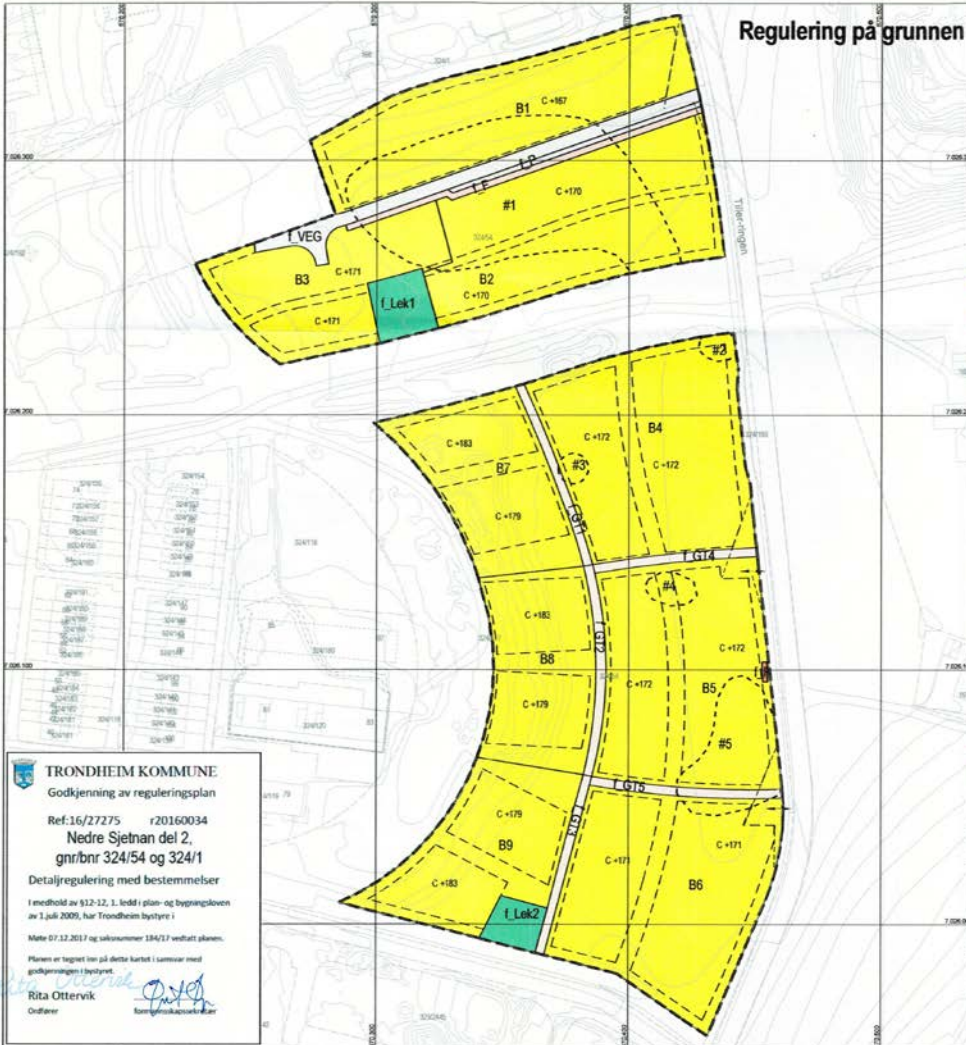
Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Bygning under bakken		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Elv og bekk
	Høydekurve		Forskningskurve		Forskningskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Svømmebasseng		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo
	Traktorveg				

# Regulering på grunnen



## TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPÅN

### PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Leksplass (1610)

### PBL § 12-7 BESTEMMELSER

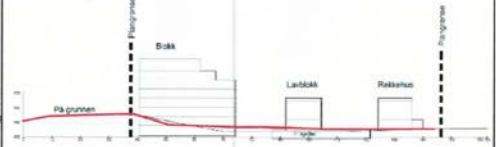
- Automatisk ferdet
- Kulturmålestav - ID 152904, #1 - #5

### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Parkering (2080)

### JURDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plan grense
- Grense for arealformål
- Byggingsgrense
- Fraikiltinge
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 16/27275 r20160034  
Nedre Sjetnan del 2,  
gnr/bnr 324/54 og 324/1

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 07.12.2017 og saknummer 184/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik  
Ordfører

Kartplan Delt Eneleil - UTM32  
Havdeleforare: 882000  
Kartstørrelse på dette utskrevet 2017  
Kilde: Trondheim kommune  
Elevasjonslinje 0 10 20 30 m

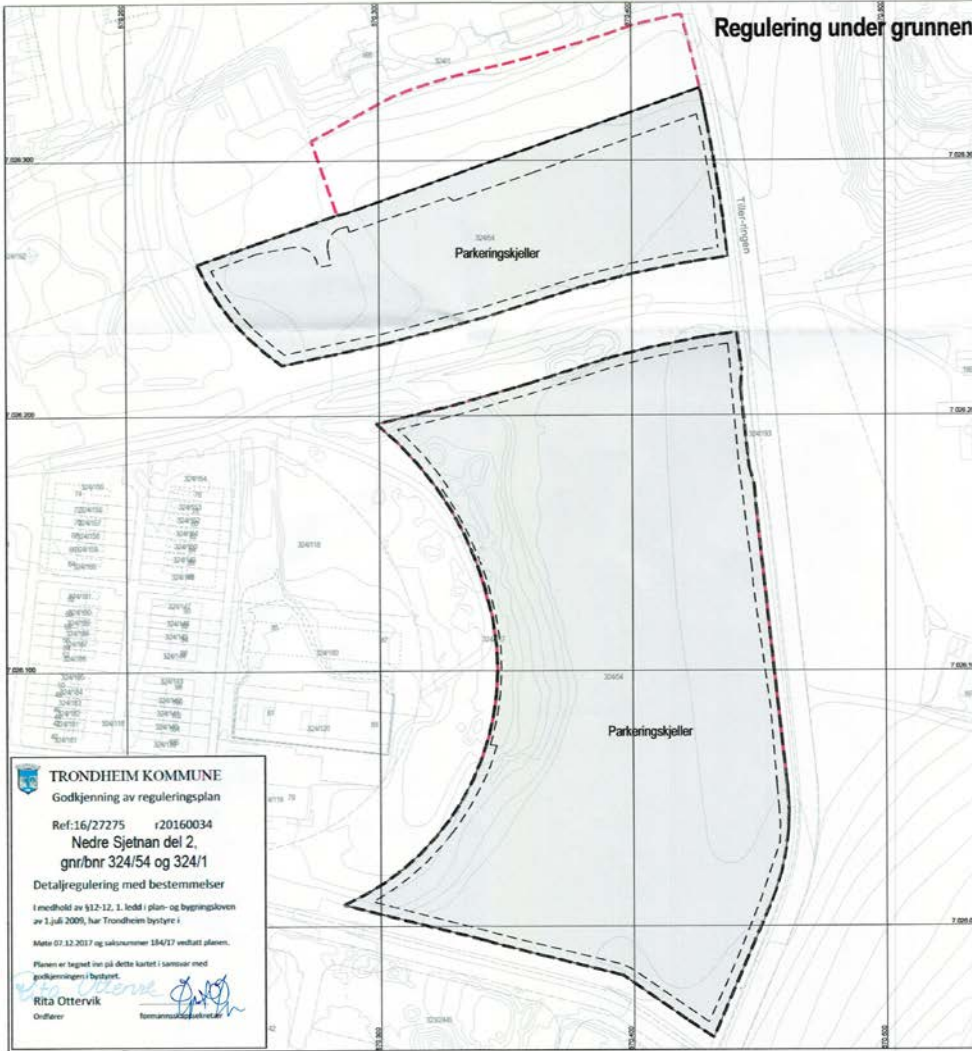
**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Detaljregulering av  
Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1.  
Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
14 utarbeidning	08.10.2017	BAM/v			

SAKSBEHANDLING I BYGGEPLAN- OG BRUKSLOVEN	SAK ID	STATUS
Kommisjonen vedtar detaljregulering og leilingsplan	26.08.2016	
Samordnet i byggesaksbehandlingssystemet	09.05.2017	
Offentlig ettersyn	12.05.17.06.2017	
Berørte i byggesaksbehandlingssystemet	21.11.2017	
Berørte i bystyret og byrådskomiteen	21.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Plan utarbeidet av: **asplan viak**  
Reguleringsplan: r20160034  
Planen er fremsatt av: **asplan viak**  
Eksamensnummer: 16/27275  
Date: 16.02.2017

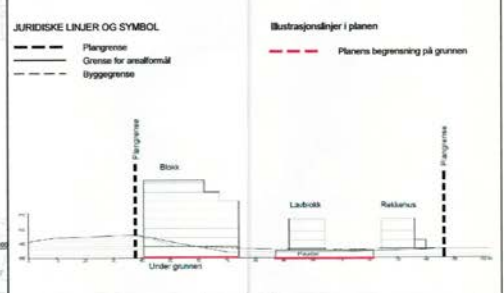




**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

**PBL § 12-5 AREALFORMÅL**  
2. SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringshus/-anlegg (2083)



Kartprosjekt: E16/161 - 1/11432 Kartdatavilkår pr dato: oktober 2017  
 Kartprosjekt: NN2000 Eide: Trondheim kommune Elinnritning 1m 0 10 20 30 m

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
 Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1.  
 Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
TS	16.02.2017	BM/LS			

SARBEIDSGANG I PBL-PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DK 10	SGK
Kommisjon vedtatt under reguleringssaker	26.08.2016	
Berørte i utvalgssaker/utvalgssaker	09.05.2017	
Offisiell uttalelse	12.05.17.08.2017	
Berørte i utvalgssaker/utvalgssaker	21.11.2017	
Berørte i utvalgssaker/utvalgssaker	21.11.2017	
Godkjent i utvalgssaker	07.12.2017	

Plan utarbeidet av:	osplan visk	Reguleringsnummer:	r20160034
Planen er fremsatt av:		Kommunens saknr:	
Dato:	16.02.2017		16/2.7275

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/27275 r20160034  
 Nedre Sjetnan del 2,  
 gnr/bnr 324/54 og 324/1

Detaljregulering med bestemmelser  
 i medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven  
 av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 07.12.2017 og saknummer 154/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik  
 Ordfører





Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

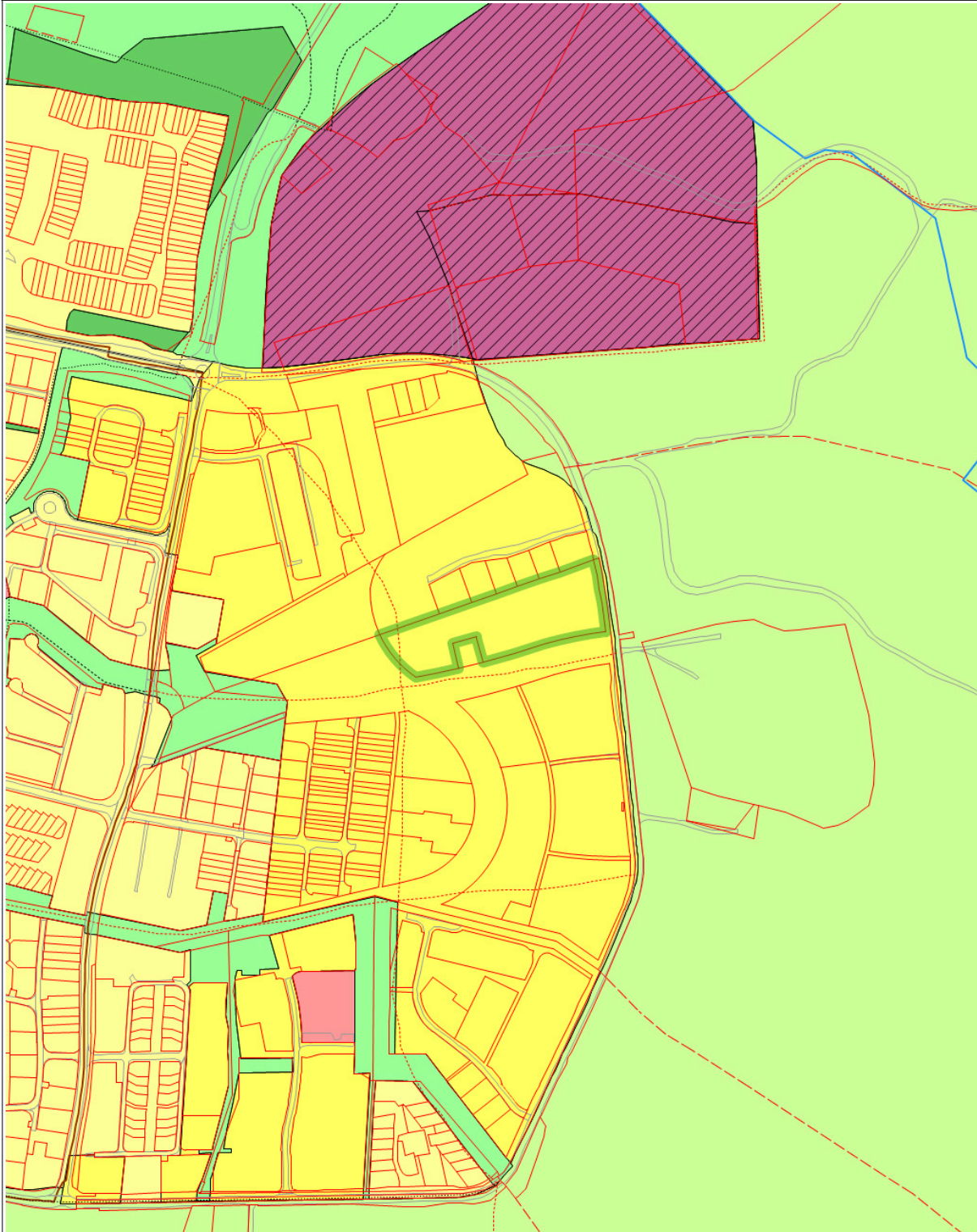
Eiendom: Gnr: 324 Bnr: 208 Fnr: 0 Snr: 11

Adresse: Tiller-ringen 162F  
7091 TILLER

Annen info:



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

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



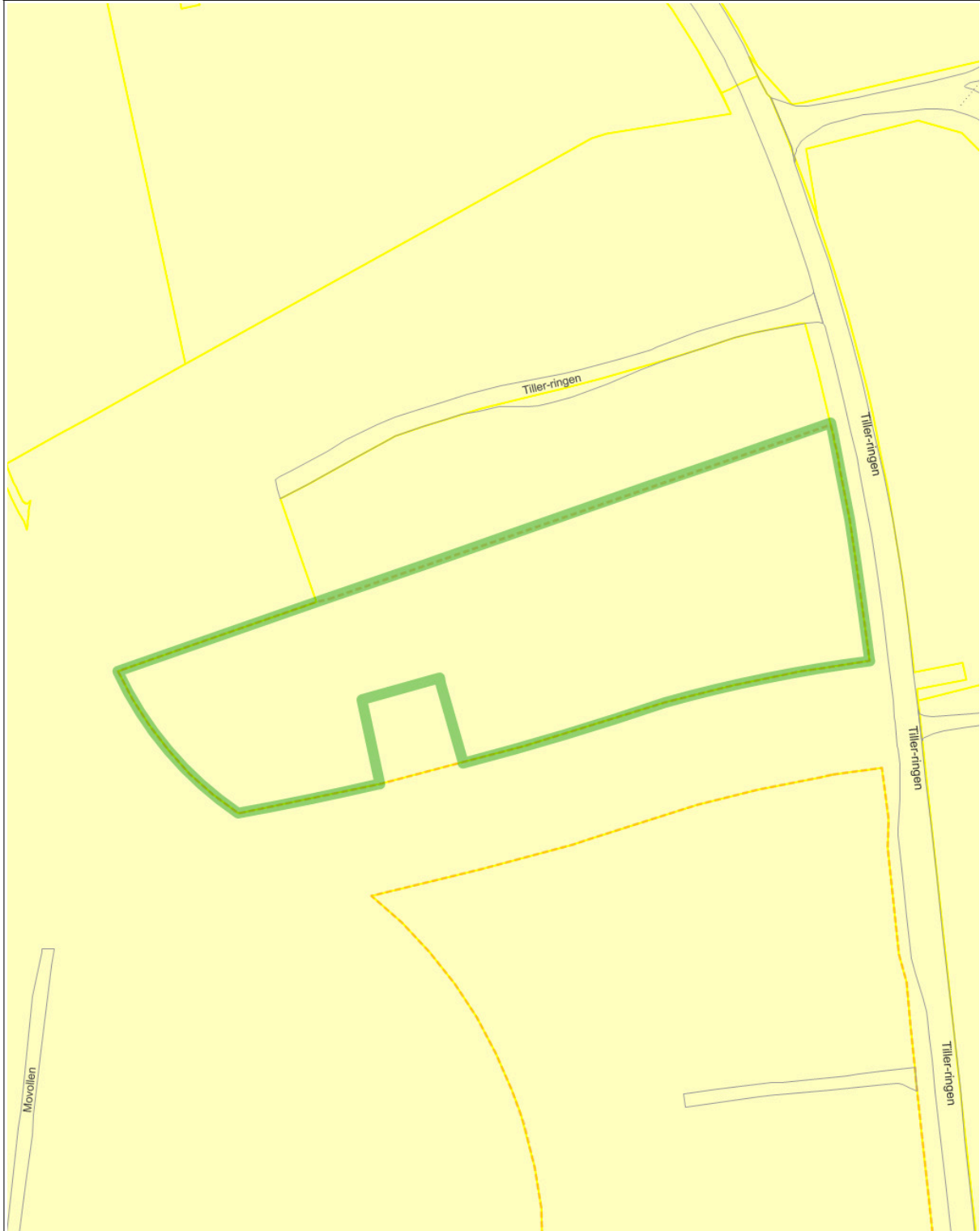
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Tiller-ringen 162F 7091 TILLER			
Annen info:				



Målestokk  
1:1500




## Tegnforklaring


 Veg

 Traktorveg

Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



Trondheim

# Reguleringsplaner

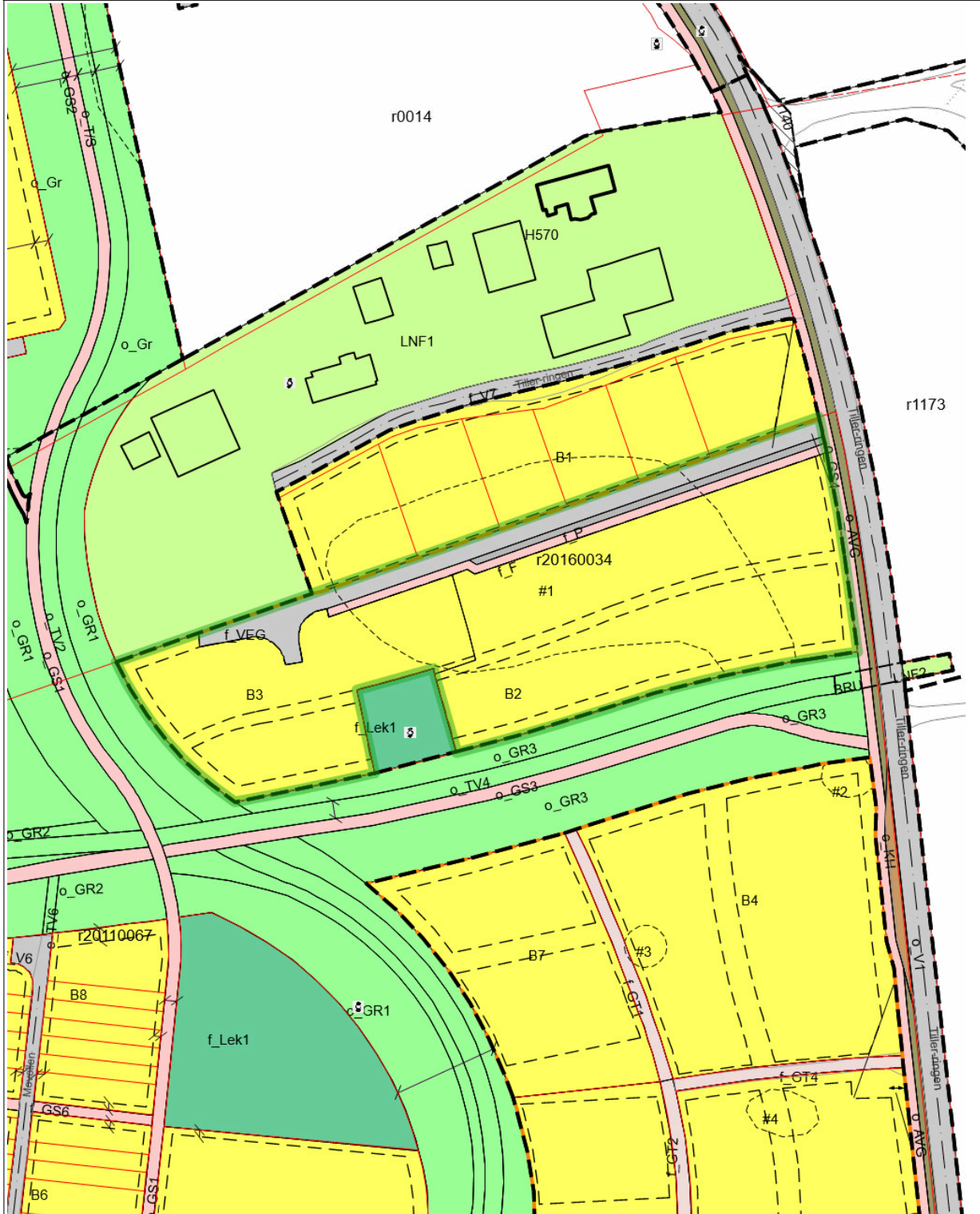
Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 11
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Tiller-ringen 162F 7091 TILLER
----------	-----------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1500





## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå				RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet				Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .				Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense				RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring				Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen				Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Bru				Måle- og avstandslinje
	RpBestemmelseOmråde		Frisikt				Boligbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Lekeplass				Veg
	Kjøreveg		Fortau				Gatetun
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal				Holdeplass/plattform
	Parkering		Grønnstruktur				Turveg
	Friområde		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag				RpFormålGrense
	RpGrense		Byggegrense				Parkeringshus/-anlegg
	Traktorveg						



**Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1, detaljregulering  
Vedtatte reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.12.2017  
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

**§ 1 AVGRENSNING**

De regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartene (2 stk) merket Asplan Viak, datert 16.2.2017, sist revidert 30.10.2017.

**§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med planen er å bygge lamellblokker, blokker, rekkehus og småhus. Det er vektlagt et bilfritt nettverk med gangforbindelser knyttet opp mot oppholdsarealer og det eksterne grønnstruktursystemet i området.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B9)
- Renovasjonsanlegg (f\_R)
- Lekeplass (f\_Lek1 og f\_Lek2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f\_VEG)
- Fortau (f\_F)
- Gatetun (f\_GT1-5)
- Parkering (f\_P)
- Parkeringshus/-anlegg

Bestemmelsesområde

- Kulturminne – ID 158904 (#1-5)

Hensynssone

- Sikringssone - frisiktsone

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

**3.1 Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for det aktuelle delfeltet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og gjerder.

- 3.2 Arealoversikt  
Arealoversikt over boligers bruksareal, antall boliger samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at det er lagt opp til flere byggetrinn innenfor planområdet.
- 3.3 Renovasjonsløsning  
Plan for avfallssug skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim kommune.
- 3.4 Matjord  
Overskudd av matjord på området skal skaves av og tas vare på. Det skal utarbeides en plan for videre disponering av matjorda på arealet. Planen skal godkjennes av kommunen.
- 3.5 Miljøforhold - støy  
Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.
- 3.6 Fiernvirkninger av bebyggelsen  
Det skal være variasjon i fasadeuttrykk med tanke på fargebruk, materialbruk og detaljering som bidrar til å redusere monotoni. Fjernvirkning må dokumenteres i byggesak.

#### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 4.1 Område for boligbebyggelse, fellesbestemmelser

###### 4.1.1 *Plassering av bebyggelse*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor det ikke vises byggegrenser på plankartet, sammenfaller byggegrensene med formålsgrenser. Balkonger kan utkrages utenfor byggegrensen.

###### 4.1.2 *Utnyttelsesgrad*

Samlet bruksareal innenfor de ulike delfelt skal ikke overstige angitt BRA.

Felt	Maks tillatt m <sup>2</sup> BRA
B1	2 000
B2	5 200
B3	4 100
B4-B6, samlet	16 000
B7-B9, samlet	15 300

Areal under terreng skal ikke medregnes i maks tillatt BRA. Det skal etableres minimum 6 boliger pr dekar innenfor planområdet.

###### 4.1.3 *Høyde på bebyggelse*

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 2,5 over gesims og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

#### 4.1.4 *Boligtyper og leilighetssammensetning*

Maksimalt 10 % av leilighetene kan være ettroms. Minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms eller større.

#### 4.1.5 *Parkering*

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor området angitt på plankart 2/2, under grunnen.

Det tillates bakkeparkering innenfor felt B1. Det tillates bakkeparkering innenfor feltene B2, B4, B5 og B6 langs Tiller-ringen. Innenfor felt B2 tillates i tillegg en felles parkeringsplass for rekkehusene for å unngå parkering lenger inn i feltet.

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg skal opparbeides for å tåle inntil 80 cm jordoverdekning.

Det skal avsettes minimum 1 bilparkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

#### 4.1.6 *Uterom*

Inntil 800 m<sup>2</sup> av tilliggende nærmiljøanlegg o\_FRI1 (r20110067) kan inngå i uteromsregnskap for boligene innenfor planen.

#### 4.1.7 *Støynivå*

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

### 4.2 Boligbebyggelse B1

#### 4.2.1 *Formål*

Område B1 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

#### 4.2.2 *Garasjer/ carport*

Garasjer eller carporter kan enten plasseres 5 meter fra formålsgrensen for kjøreveg eller parallelt med byggegrensene.

### 4.3 Boligbebyggelse B2-B6

#### 4.3.1 *Formål*

Område B2-B6 skal benyttes til blokk- og rekkehusbebyggelse.

Der hvor det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende sol på uterom, skal den øverste etasjen på blokkbebyggelsen utgjøre maks. 80 % av bruksarealet (BRA) i første etasje.

### 4.4 Boligbebyggelse B7-B9

#### 4.4.1 *Formål*

Felt B7-B9 skal benyttes til blokkbebyggelse.

#### 4.4.2 *Nedtrapping*

Innenfor felt B7-B9, gjelder følgende krav til nedtrapping:

- på 6 etasjes hus skal toppetasje være maks 80 % av underliggende etasje
- på 7 etasjes hus skal både 6. og 7. etasje være maks 80 % av underliggende etasje.



- 4.5 Renovasjonsanlegg  
Innenfor felt f\_R skal det etableres nedgravde containere for papp og glass/metall.
- 4.6 Lekeareal  
Felles lekeareal LEK1 og LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B2, B3, B4 og B7. LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B5, B6, B8, B9. Felles lekearealer skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveg, gatetun, fortau og parkering

Felles samferdselsanlegg f\_veg, f\_P og f\_F skal være felles for felt B1, B2 og B3. Felles gatetun f\_GT1 - 5 skal være felles for felt B4-B9 og skal kun benyttes av myke trafikanter og som tilkomst for utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy.

### 5.2 Nettstasjon

Innenfor planområdet skal det etableres ny nettstasjon. Nettstasjonen bør utføres integrert i bebyggelsen. Nettleverandør skal godkjenne plassering.

## § 6 BESTEMMELSESONRÅDER

### 6.1 Kulturminner – ID 158904

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 158904, som er markert som bestemmelsesområder #1-5 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

## § 7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

#### 7.1.1 *Frisikt*

Inn mot kryssområdet mellom frisiktlinjene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/ kryss 0,5 m over vegplanet.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 8.1 Før igangsettingstillatelse

#### 8.1.1 *Vurdering av grunnforhold*

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Den geotekniske rapporten skal også inneholde en vurdering av sikker byggegrunn i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3.

#### 8.1.2 *Miljøteknisk grunnundersøkelse*

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.



### 8.1.3 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy (T-1442/2016), støv (T-1520) og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for utbyggingstiltak innenfor planområdet gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Anbefalte støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L <sub>pAeq12h</sub> 07-19)	Støykrav på kveld (L <sub>pAeq4h</sub> 19-23) eller søn-/helligdag (L <sub>pAeq16h</sub> 07-23)	Støykrav på natt (L <sub>pAeq8h</sub> 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker.

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

### 8.1.4 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp, avfallssug skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes.

Før godkjenning av rammetillatelse for første delfelt skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området.

Teknisk plan for veg må også vise avkjørsel til offentlig veg, atkomst varelevering, frisikt og sporing/svingradius for utrykningskjøretøy/service kjøretøy.

## 8.2 Før ferdigattest

### 8.2.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende samferdselsanlegg opparbeides:	Før det gis ferdigattest for:
f_Veg, f_F, f_P	B2, B3
F_GT1	B7
F_GT2	B8
F_GT3	B9
F_GT4	B4, B5, B7, B8
F_GT5	B5, B6, B8, B9

### 8.2.2 Lekeareal

Lekeareal ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende lekeareal opparbeides:	Før det gis ferdigattest for:
f_Lek1	B2, B3, B4, B7
f_Lek2	B5, B6, B8, B9

**§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

**9.1.1 Skolekapasitet**

Rammetillatelse kan ikke gis for utbygging av boliger før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur

Rita Ottervik 



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Tiller-ringen 162F  
7091 TILLER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kirsti Næss Olsen

**Telefon:** 464 00 865  
**E-post:** kirsti.olsen@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre