

aktiv.

Tiller-ringen 162B, 7091 TILLER

**Splitter nytt rekkehus fra 2023 | 4
soverom | 2 solfylte uteplasser|
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

Prisant.: Kr 5 240 000,-
Omkostn.: Kr 33 890,-
Total ink omk.: Kr 5 273 890,-
Felleskostn.: Kr 1 658,-
Selger: Opphus AS

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 134/134 kvm
Tomtstr.: 10740.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 324, bnr. 208
Gnr. 324, bnr. 208
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1710240044

Splitter nytt rekkehus fra 2023 | 4 soverom | 2 solfylte uteplasser| Barnevennlig

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Tiller-ringen 162 B - et helt nytt og ubrukt rekkehus over tre plan, oppført i 2023. Her får man et moderne hjem med en rekke kvaliteter som god standard, lave felleskostnader, flere, solfylte uteplasser, og sportsbod. Området er rolig og familievennlig og knyttes sammen av grønne fellesområder. En stor park ligger like ved, i tillegg er det kort avstand til buss og butikker.

Verdt å merke seg:

- Sørvendt tak- og terrasse
- Ekstra takhøyde
- Entré med plass til skap
- Stilrent kjøkken fra Sigdal
- Luftig, møbleringsvennlig stue
- Et flislagt bad med gulvvarme
- Separat toalettrom med dusj i tredje etasje
- 4 soverom med garderobe
- Fjernvarme

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 31 |
| Egenerklæring | 34 |
| Plantegninger | 38 |
| Energimerking | 41 |
| Tilstandsrapport | 42 |
| Rapport kontroll våtrom | 57 |
| Vedtekter | 69 |
| Seksjonering | 87 |
| Byggetegninger | 92 |
| Midlertidig brukstillatelse | 98 |
| Matrikkelkart | 101 |
| Kartutsnitt | 105 |
| Reguleringsplan | 107 |
| Budskjema | 128 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 46 m² - Entré, gang/trapp, bad, 2 soverom 1

2. etasje:

BRA-i: 49 m² - Kjøkken, spisestue, stue, trapp

3. etasje:

BRA-i: 39 m² - Trapp, gang, 2 soverom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² - Markterrasse

3. etasje

9 m² - Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10740.4 m²

Tomtebeskrivelse

Mellom bebyggelsen er det grønne fellesområder med drivhus, dyrkekasser og områder som inviterer til lek. En stor park ligger like ved, i tillegg er det kort avstand til buss og butikker.

Beliggenhet

Rekkehuset har en attraktiv beliggenhet på Tiller med gangavstand til alt du måtte trenge av nødvendige fasiliteter og servicetilbud. Området er meget barnevennlig med

parker og lekeplass på fellesarealer og nabolaget er godt egnet for familier med barn og etablerere. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Bunnpris Tonstad, ca. 15 min gange fra boligen. Her er også post-utlevering fra Posten og PostNord samt at butikken er søndagsåpen. Skulle du ønske et større utvalg eller andre alternativer, finner du populære City Syd 24 min gange fra boligen. City Syd er et stort kjøpesenter med hele 70 butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandel, elektronikk etc., og byr i tillegg på flere spisesteder for større og mindre måltider. Av dagligvareforretninger inne på senteret finnes du Coop Obs og like ved finner du en stor Rema 1000. Ved kjøpesenteret ligger også store varehus som XXL, Elkjøp og Plantasjen. Skulle en ønske å ta turen inn til Trondheim sentrum tar det ca. 14 minutter med bil og ca. 30 minutter med buss.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i Finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område bestående av boligblokker, eneboliger og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen har du gangavstand til flere skoler og barnehager. Tonstad skole, Rosten skole og Sjetne skole ligger henholdsvis 16, 20 og 23 minutters gange fra boligen. Alle tre skolene har 1.-10. klasse. Det er ellers ca. 5 minutters kjøretid til Nidaros idrettsungdomsskole og 23 minutters gange til Tiller videregående skole. Av barnehager har du gangavstand til Tiller barnehage, Porsmyra barnehage og Moltmyra barnehage som ligger henholdsvis 9, 9 og 13 minutters gange fra boligen. Tiller IL har et bredt og aktivt idrettsmiljø med god idrettskultur og fine fasiliteter. Her er det blant annet satsing innen fotball, håndball, ishockey, skyting og ski. Det er kunstgressbane rett ved Tonstad skole. Det er gangavstand til idylliske Tillerskogen, der populære turløyper og en flott lysløype byr på gode rekreasjonsmuligheter til fots og sykkel, eller på ski i vintersesongen.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Ingeborg Ofstads veg, ligger 7 minutters gange fra boligen og betjener linjer med avganger retning Flatåsen via Tiller-ringen og Heimdal, Tonstadkrysset, Sjetnmarka, Sandmoen og Torgård. På Tonstadkrysset kan du bytte buss som tar deg retning Sentrum.

Bygningssakkyndig

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Arne Morten Berg opplyser om følgende byggemåte:

Utvendig takteking består av asfaltpapp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Innhold

Rekkehuset går over 3 etasjer og inneholder følgende:

1. etasje: Entré, gang/trapp, bad og 2 soverom.

2. etasje: Kjøkken, spisestue, stue og trapp.

3. etasje: Trapp, gang, toalettrom og 2 soverom.

Eiendommen har to uteplasser, en markterrasse på ca. 9 kvm og en takterrasse på ca. 9 kvm.

Standard

ENTRÉ

Ved inngangspartiet er det en tett ytterdør med høyt sideglass som gir fine lysforhold til entreen innenfor. I entreen er det lyse fliser på gulvet, hvitmalte vegger og god plass til garderobeløsning etter eget ønske. Videre inn er det en delikat gang med parkettgulv og hvitmalte vegger med listefritt til tak - en moderne standard som går igjen i alle oppholdsrom. Fra gangen er det en tett trapp opp til andre etasje og under trappen er det plass til garderobe. Eventuelt kan det etableres bod under trappen om ønskelig.

STUE

Hele andre etasje består av stue og kjøkken i åpen løsning - et herlig allrom med ekstra takhøyde og god atmosfære hvor familien kan være sammen. Utformingen av rommet gir gode møbleringsmuligheter og her kan man få plass til et frokostbord, langbord til større sammenkomster og en hyggelig sofagruppe med tv-løsning til. Vinduer i hver ende gir gjennomgående dagslys og på gulvet er det parkett. Veggene er malt hvite og har listefritt til tak, og som oppvarming har rommet radiator.

KJØKKEN

Kjøkkenet er trukket bort i den ene enden av rommet og har innredning parallelt. Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter, grå benkeplater i laminat og nedfelt oppvaskkum.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har ett bad i første etasje og et separat toalettrom med dusj i tredje etasje. Toalettrommet er innredet med malte vegger, flislagt gulv med gulvvarme, samt håndvask og toalett. Badet har et tidløst uttrykk med hvite, glansfulle veggfliser, matte, lysegrå gulvfliser og hvit, stilren baderomsinnredning fra Sigdal. Innredningen består av

vegghengt skuffeseksjon, heldekkende servant og et speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, åpent, nedsenket dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Rekkehuset har fire luftige soverom, fordelt med to i førsteetasje og to i tredje etasje. Rommene har en størrelse på mellom ca. 10 og 15 kvm som gjør det enkelt å innrede etter familiens behov, og alle er utstyrt med garderobeskap fra Sigdal. Fra hovedsoverommet på nedre plan er det utgang til en markterrasse og fra gangen i andre etasje er det utgang til en takterrasse, begge vender mot sør og har et areal på ca. 9 kvm. På takterrassen kan utelivet nytes i usjenerte omgivelser og herfra er det nydelig utsikt mot Vassfjellet. Av lagringsmuligheter har boligen en bod på 1 kvm i tredje etasje og en sportsbod.

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:

Ingen.

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

Det medfølger ikke hvitevarer.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med NTE.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av parkering i garasje for kr 250 000. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005179595

Diverse**AREAL**

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

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes med elektrisitet og vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er varmekabler på badet og vannbårne radiatorer for øvrig.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 240 000

Kommunale avgifter

Kr 11 912

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsavgifter består av vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og feiegebyr.

Fra og med april 2024 innfører Trondheim kommune månedlig fakturering av de kommunale eiendomsavgiftene. Første månedsfaktura blir sendt i slutten av april, med forfall 15. mai. Etter dette vil alle fakturamottakere motta månedlige fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Eiendomsskatt

Kr 8 652

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres seksjonseier direkte.

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

131/7577

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet diverse drift og vedlikehold, sparing til fremtidig vedlikehold, kostnader til felleshus,

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader bolig etter brøk: kr. 760,-
- Felleskostnader bolig flat fordeling: kr. 263,-

Tilleggsytelser:

- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 525,-
- Driftskostnader felleshus: kr. 110,-

Felleskostnader som fordeles etter eierbrøk:

- Drifts- og servicekostnader
- Sparing til fremtidig vedlikehold
- Kostnader knyttet til seksjon 59, felleshus

Felleskostnader som fordeles likt mellom seksjonene:

- Kostnader til administrasjon
- Honorarer
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Kollektivt abonnement tv/internett

I tillegg til felleskostnadene kommer det en kostnad på kr. 460,- pr. mnd for garsjeplass om man kjøper det.

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 658

Andel fellesformue

Kr 7 852

Andel fellesformue dato

31.12.2023

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.

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 15 i Trondheim

kommune.Gårdsnummer 324, bruksnummer 208, seksjonsnummer 60 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:

5001/324/208/15:

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

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

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

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

13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - 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

13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme

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

13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - Bestemmelse om vann/kloakk
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

13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - 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

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

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

22.02.2022 - Dokumentnr: 205543 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:324 Bnr:204 Snr:1-31
Overført fra: Knr:5001 Gnr:324 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2022 - Dokumentnr: 205543 - Bestemmelse 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

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215303 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 131/7577

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehuset datert 20.09.2023.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende arbeid som gjenstår fram mot ferdigattest:

- Øvrige deler av tiltaket.

Gjenstående arbeid må utføres innen 15.10.2023. Fristene er senere utvidet til 01.12.2024.

Det er i brev fra kommunen den 01.03.2024 påpekt følgende forhold som må være på plass i forbindelse med søknad om ferdigattest:

- Atkomst til parkeringskjeller må utbedres slik at denne er tilstrekkelig egnet til sin funksjon.

- Fellesthus må kobles til fjernvarme.

- Utbedring av dekke ved inngangsparti.

- Dokumentasjon på at grus og annet dekke som viser at funksjonskrav i TEK 17 er ivaretatt.

- Avfallssugsystemet er ikke tatt i bruk. Forholdet må rettes.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Nedre Sjetnan, planID r20160034, vedtatt 07.12.2017, og er regulert til blant annet boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgangen.

Adgang til utleie

Seksjonen kan fritt leies ut.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av 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

Salgsoppdrag

5 240 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 650 (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi))

10 000 (Etableringsgebyr sameie)

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))

33 890 (Omkostninger totalt)

44 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 273 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 284 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 287 090 (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 33 890

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- og oppgjørshonorar kr 4 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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
22.11.2024























Vedlegg

Tiller-ringen 162B

Nabolaget Tiller østre/Hårstadhaugen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| Moltmyra øst Linje 15, 16, 45, 51, 111 | 9 min 0.7 km |
| Heimdal stasjon Linje R70 | 7 min 3.9 km |
| Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 15 min 12.2 km |
| Trondheim Værnes | 34 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Tonstad skole (1-10 kl.) 517 elever, 29 klasser | 17 min 1.2 km |
| Sjetne skole (1-10 kl.) 505 elever, 29 klasser | 24 min 1.8 km |
| Rosten skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser | 24 min 1.8 km |
| Hårstad skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser | 5 min 2 km |
| Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser | 5 min 2.3 km |
| Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever | 23 min 1.7 km |
| Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser | 27 min 2 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

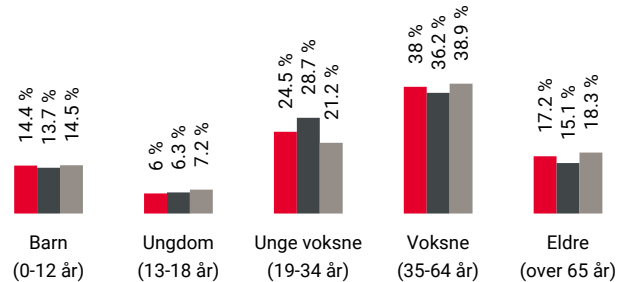
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------------|-----------|---------------|
| Tiller østre/Hårstadhaugen | 2 475 | 1 219 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Tiller barnehage (0-5 år) 136 barn | 10 min 0.7 km |
| Porsmyra barnehage (1-5 år) 76 barn | 13 min 0.9 km |
| Moltmyra barnehage (1-5 år) 74 barn | 14 min 1 km |

Dagligvare

| | |
|---|------------------|
| Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 15 min 1.2 km |
| Coop Prix Sjetnemarka PostNord | 25 min 1.8 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 89/100



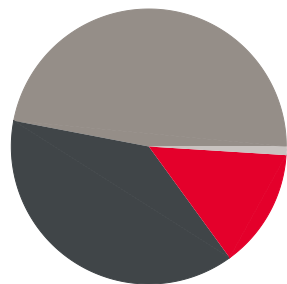
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

| | | | |
|--|---|--------|--|
| | Tillerparken aktivitetsområde | 11 min | |
| | Ballspill, basket, sandvolleyball, treni... | 0.8 km | |
| | Moltemyra balløkke | 13 min | |
| | Ballspill | 0.9 km | |
| | 3T-Rosten | 5 min | |
| | Fresh Fitness Tiller | 5 min | |

Boligmasse

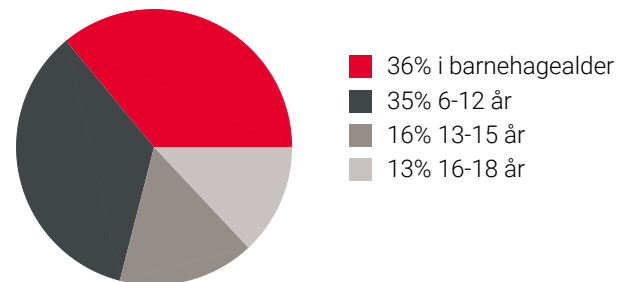


- 14% enebolig
- 38% rekkehus
- 47% blokk
- 1% annet

Varer/Tjenester

| | | | |
|--|-------------------|--------|--|
| | City Syd | 23 min | |
| | Apotek 1 City Syd | 23 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

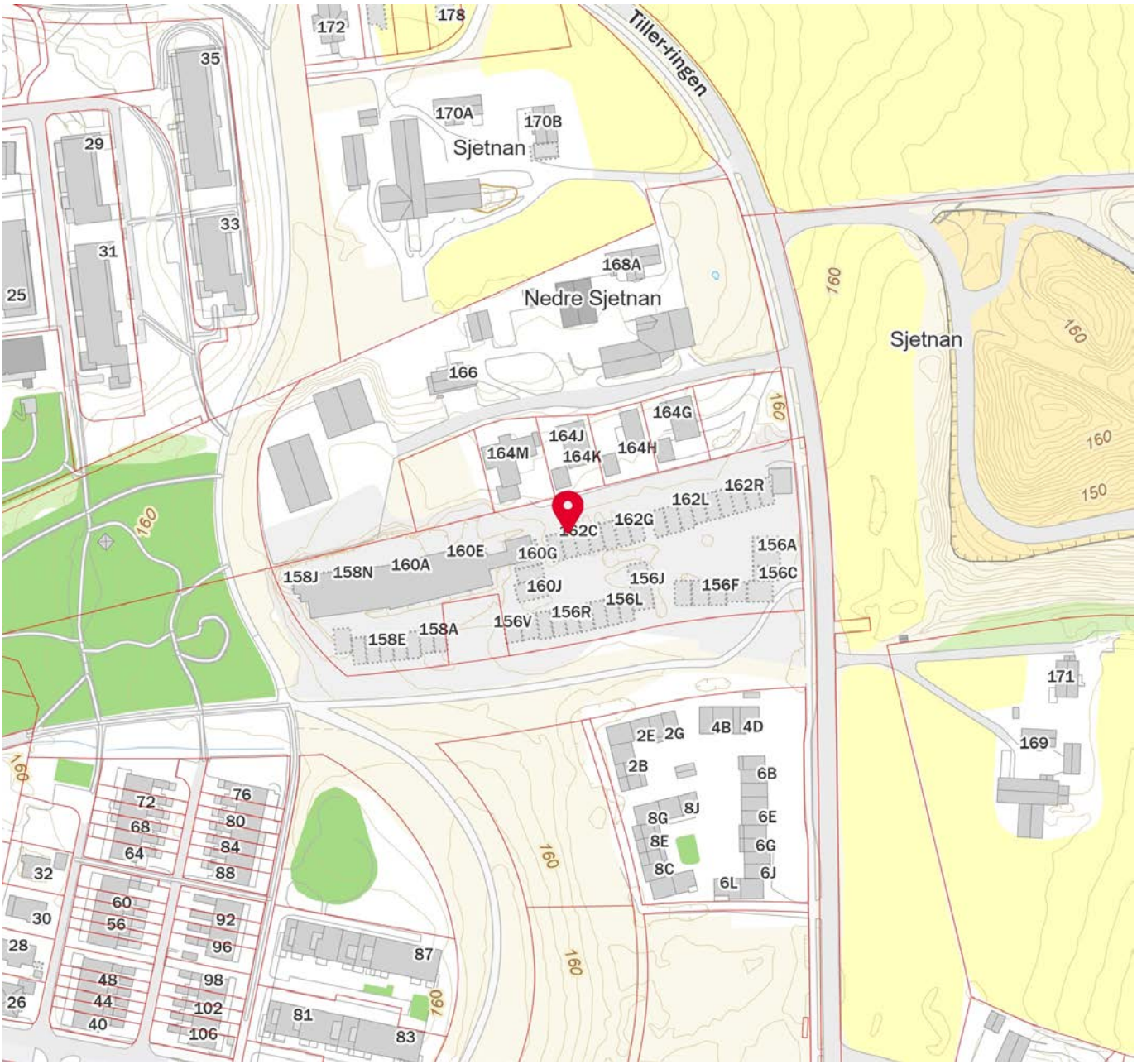



0% 47%

- Tiller østre/Hårstadhaugen
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

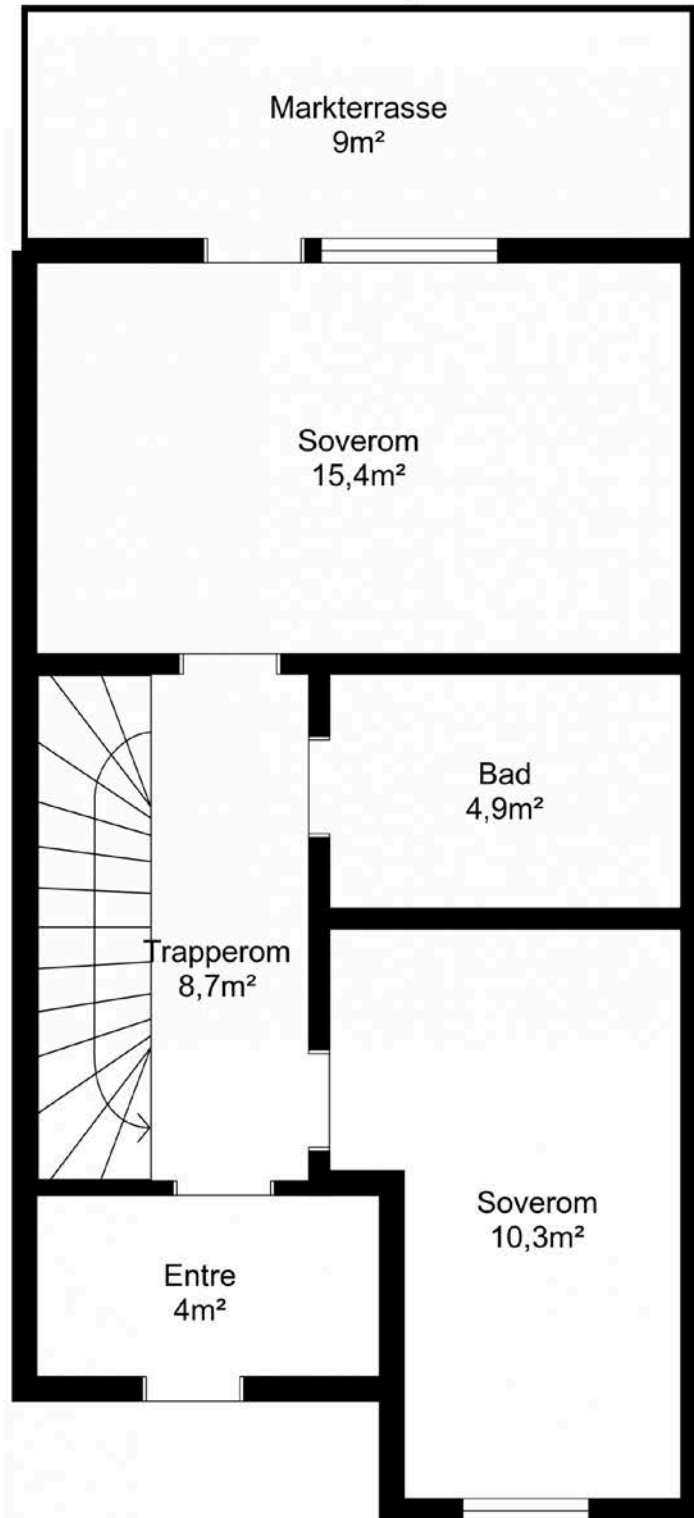
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

| | | |
|------|--|------|
| Dato | | Sted |
|------|--|------|

Signatur selger 1:

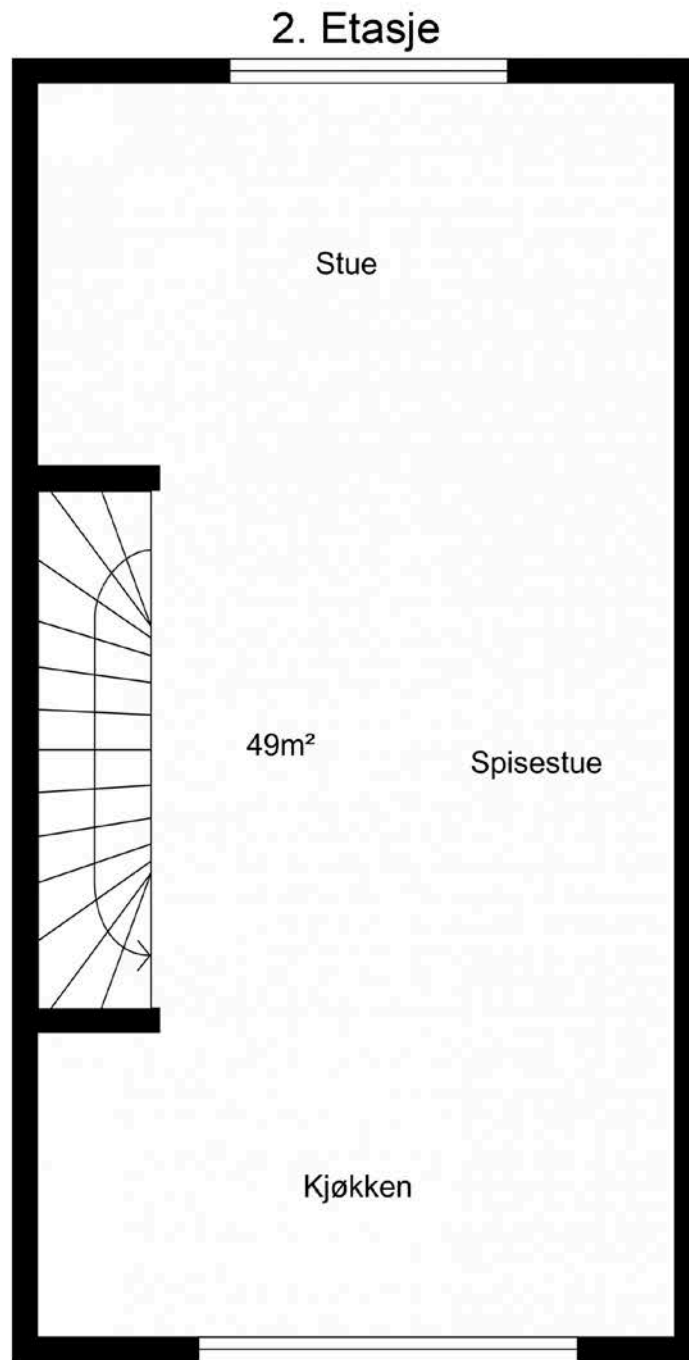
Signatur selger 2:

Tiller-ringen snr 15 1. Etasje



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

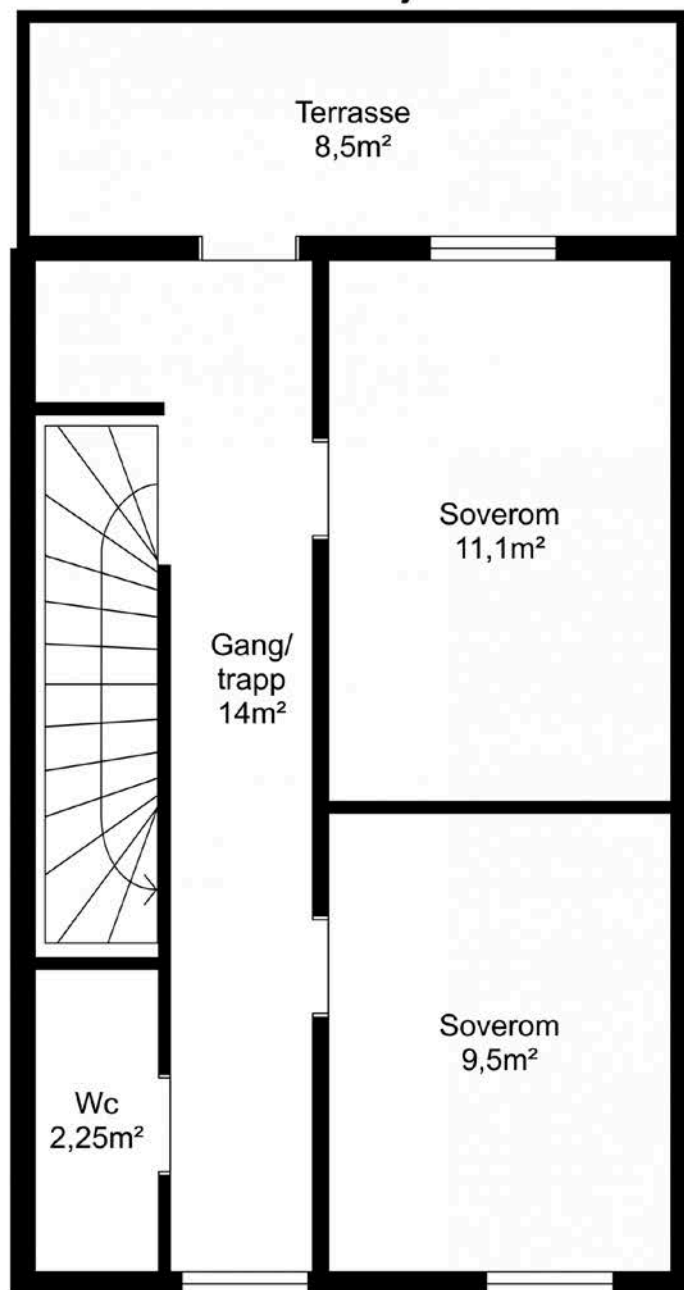
Tiller-ringen snr 15



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

Tiller-ringen snr 15

3. Etasje



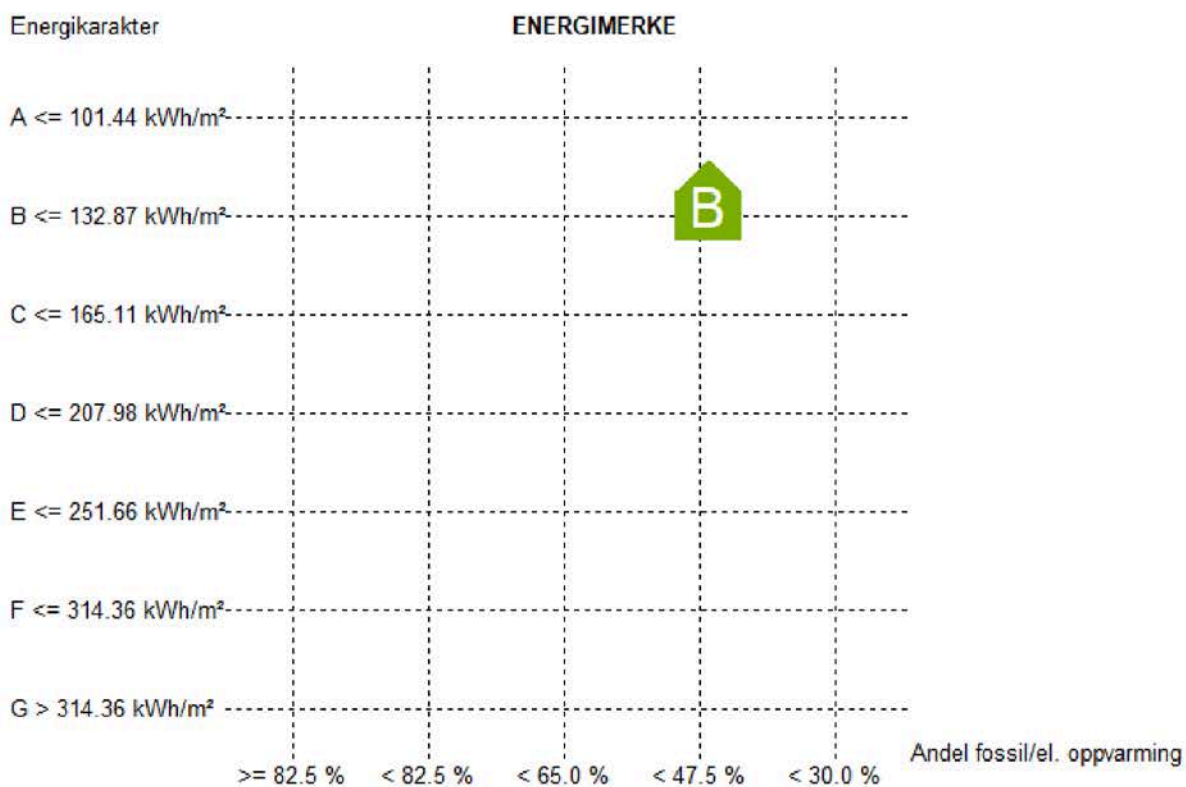
Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:52 10/10-2023
Programversjon: 6.015
Simuleringsansvarlig: OJW
Firma: Lag Entreprenør AS
Inndatafil: C:\...\Rekke 02.smi
Prosjekt: Rekke 02
Sone: 16;



Beregnet levert energi normalisert klima: 117.16 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 32.8 %

Tilstandsrapport

📍 Tiller-ringen 162 B, 7091 TILLER

🏠 TRONDHEIM kommune

gnr. 324, bnr. 208, snr. 15

Areal (BRA): Rekkehus 134 m²



Befaringsdato: 17.11.2023

Rapportdato: 20.11.2023

Oppdragsnr.: 19108-1275

Referansenummer: ES1637

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, anneks, 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 taktekkning 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 sperrerkonstruksjon.
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 takterrasse.

INNVEDIG

[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. 9mm avvik på kjøkken midt i rommet mot trapp i 2 etg.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
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 40mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj mot gulv, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettet har flis på gulv og malte vegger. Av utstyr finnes det klosett og servant. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

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 røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Rekkehus | ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|----------|------------|------------|------------|----------|
| | Etasje 1 | 46 | 46 | 0 |
| | Etasje 2 | 49 | 49 | 0 |
| | Etasje 3 | 39 | 39 | 0 |
| | Sum | 134 | 134 | 0 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

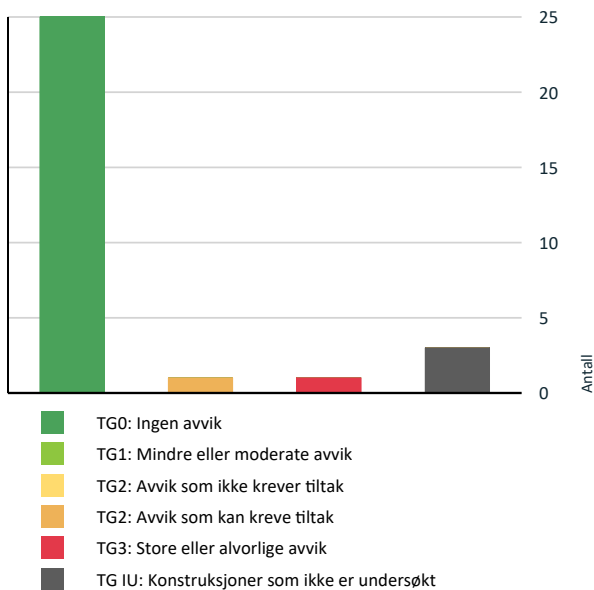
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

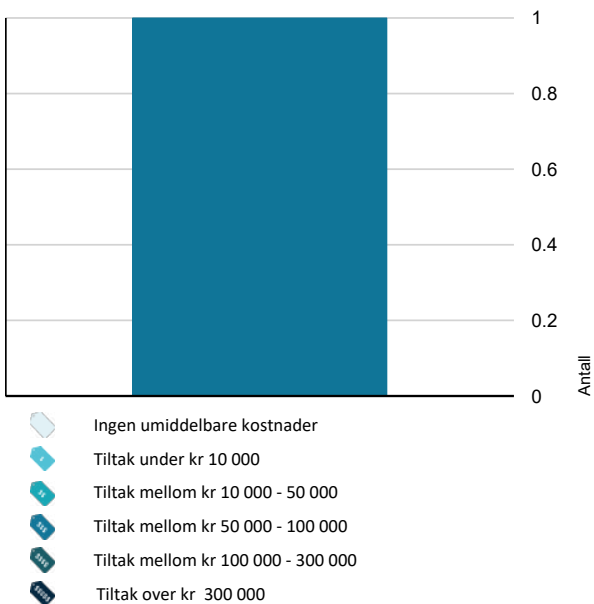
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved vannrest registreres det motfall (vannansamling) på gulv ca. 70cm fra dør mot soverom samt utenfor dusjsonen ved opplegg for vaskemaskin og toalett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2023

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Rekkehus

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

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

Nedløp og beslag

TG IU

Renner og nedløp er skjult.

Veggkonstruksjon

TG 0

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

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 0

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

TG 0

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Det er etablert en terrasseplatt i 1 etasje samt en takterrasse.

INNSENDIG

Overflater

TG 0

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0

Etasjeskille er av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i 1 etasje. 9mm avvik på kjøkken midt i rommet mot trapp i 2 etg.

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreliggende.

Innvendige trapper

TG 0

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører

TG 0

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

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

ETASJE 1 > BAD

Overflater vegger og himling

TG 0

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

Overflater Gulv

TG 3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør ble målt til 40mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ved vanntest registreres det motfall (vannansamling) på gulv ca. 70cm fra dør mot soverom samt utenfor dusjsonen ved opplegg for vaskemaskin og toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE 1 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj mot gulv, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

TG 0

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

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

Avtrekk

TG 0

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

ETASJE 3 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 0

Toalettet har flis på gulv og malte vegger. Av utstyr finnes det klosett og servant. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 0

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

Avløpsrør

TG 0

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 0

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme

TG 0

Boligen har vannbåren varme og det er etablert radiatorer.

Elektrisk anlegg

TG 0

Tilstandsrapport

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

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

Branntekniske forhold



Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering



Dreneringen er fra 2023.

Terrengforhold



Terreng er tilnærmet flatt.

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



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter 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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

| | | |
|--|-------|---|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boders som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong |
| Terrasse- og balkongareal /Åpent areal | TBA | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol. |



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter 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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|------------|----------|---|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| Etasje 1 | 46 | 46 | 0 | Entré , Gang/trapp , Bad , Soverom 1, Soverom 2 | |
| Etasje 2 | 49 | 49 | 0 | Kjøkken , Spisestue , Stue , Trapp | |
| Etasje 3 | 39 | 39 | 0 | Trapp, Gang , Soverom , Toalettrom , Soverom 2 | |
| Sum | 134 | 134 | 0 | | |

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Åpent areal (TBA) | Ikke målbart areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|-------------------|--------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | |
| Etasje 1 | 46 | | | 46 | 9 | |
| Etasje 2 | 49 | | | 49 | | |
| Etasje 3 | 39 | | | 39 | 9 | |
| SUM | 134 | | | | 18 | |
| SUM BRA | 134 | | | | | |

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|------------------|---------------|
| 17.11.2023 | Arne Morten Berg | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 5001 TRONDHEIM | 324 | 208 | | 15 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Tiller-ringen 162 B

Hjemmelshaver

Opphus AS

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Boligen er ny og har ikke vært i bruk. | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | 0 | 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/ES1637>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Rapport kontroll våtrom Tiller-ringen

Adresse: Tiller-ringen 156 - 162

Gnr./ bnr.: 324/208

Kommune: Trondheim

1. Bakgrunn

Ved prosjekt Tiller-ringen i Trondheim kommune er det nylig bygd mange leiligheter i 2 og 3 etasjer. De er bygd i rekke, se situasjonsplan med husnummer her under.



I flere leiligheter er det utført tilstandsanalyser av firmaet

I de leiligheter og rom som det i tilstandsanalysene er beskrevet avvik, er jeg bedt om å kontrollere samme rom og avvik/ påståtte avvik.

Oversikt leiligheter finnes i vedlegg Kontroll våtrom.

2. Mandat

Mandatet til denne rapport, er å avdekke eventuelle feil/mangler ved våtrom i kontrollerte leiligheter tilfredsstiller funksjon/ ytelsene i TEK 17.

3. Dokumentasjon

- TEK 17
- Bilder og målinger i vedlegg «Kontroll våtrom»
- Fall på gulv i nyoppførte våtrom – regelverk og målemetoder. SINTEF Byggforsk.

4. Forutsetninger og forbehold

Prosjektering og TEK 17

Gulv for våtrom ved dette prosjekt er ikke prosjektert. Det foreligger kun plantegninger. Det finnes ikke beskrivelse eller tegninger som viser hvordan f.eks. hvordan vann på gulv ledes til sluk.

For å kunne analysere våtrommene, er det kontrollert mot krav i TEK 17.

TEK 17 kap. 2 beskriver hvordan byggverk skal oppfylle krav til funksjon, bl.a. ved preaksepterte ytelser. En preakseptert ytelse er en ytelse som er forhåndsgodkjent som tilstrekkelig for å oppfylle kravene i en gitt standard eller forskrift.

I § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner er det beskrevet preaksepterte ytelser i veiledningen til paragrafen. Disse er gjengitt i figur 1 på neste side.

(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:

- a) Rommet skal ha sluk.
- b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Veiledning til annet ledd bokstav b ^

Preaksepterte ytelser

1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
 - b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
 - c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

- c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Veiledning til annet ledd bokstav c ^

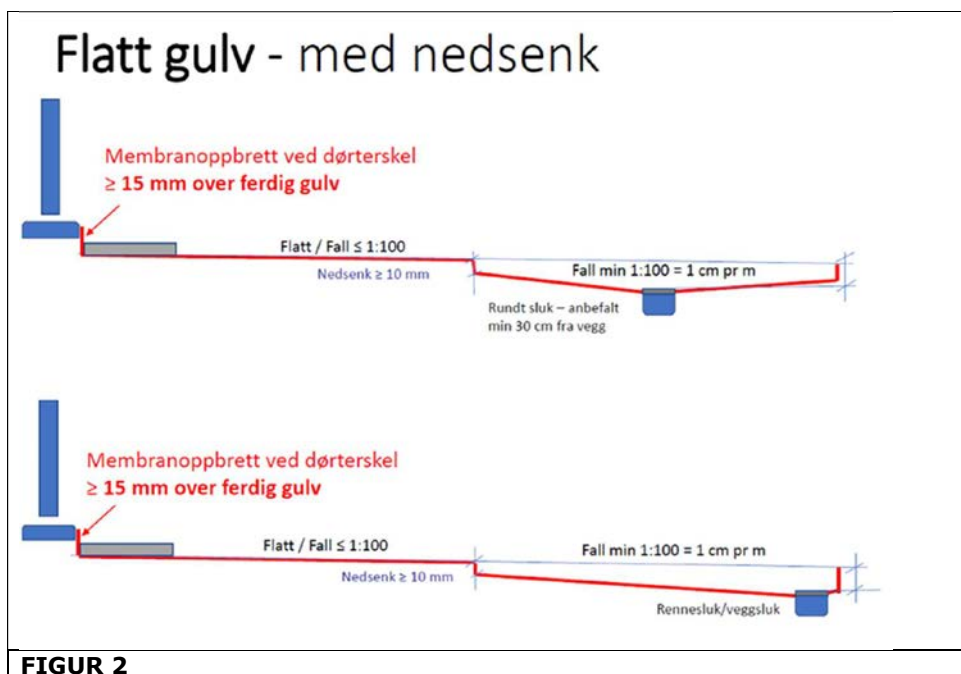
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
 - b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

FIGUR 1

For å illustrere hvilke alternativer dette gir, viser jeg til figur 2 på neste side.



Konklusjon, det er mange forskjellige løsninger som tilfredsstiller TEK 17. Flere av disse er utført ved prosjekt Tiller-ringen.

Ved alle bad med dusj, er det nedsenk i dusjsonen ved dette prosjekt. Kravet til nedsenk er 10 mm. Ved nedsenk kan fallet i dusjsonen være 1:100, se preakseptable løsninger i Figur 1.

Toleransekrav

Gulv på våtrom i dette prosjekt er utført med fliser som ferdig overflate.

NS 3420-1:2014 beskriver hvilke toleranser et byggverk kan oppføres innenfor. For ferdige gulvoverflater er toleransekravene gjengitt i tabell 3 på side 16 i nevnte standard. Se figur 3 her under.

Tabell 3 – Planhetstoleranseklasser for bygninger

| Type planhets-toleranse | Målelengde meter | Toleranseklasse | | | |
|-------------------------|-------------------|-----------------|---------|---------|---------|
| | | PA | PB | PC | PD |
| Lokal planhet | 2,0 | ± 2 mm | ± 3 mm | ± 5 mm | ± 8 mm |
| | 1,0 | ± 1 mm | ± 2 mm | ± 3 mm | ± 5 mm |
| | 0,25 | - | ± 1 mm | ± 2 mm | ± 3 mm |
| Total planhet | Hele delproduktet | ± 5 mm | ± 10 mm | ± 15 mm | ± 25 mm |
| Sprang | - | 0,5 mm | 1 mm | 2 mm | 4 mm |

FIGUR 3

Tabellen i figur 3 viser toleranseklasser for ulike overflater. PB står for overflate ferdig gulv. F.eks. er toleransekravet for lokal planhet for en målelengde på 2,0 meter ± 3 mm. Det gir totalt tillatt avvik på 6 mm for en lengde på 2 meter.

Poenget med å skrive om toleransekrav, er at det pga. ujevnheter på gulv innenfor toleransekrav, kan samle seg vanddammer på gulv med fall. Det gjelder etter at gulvet er påført vann, ved f.eks. vannlekkasje.

Tilstandsanalysene beskriver flere steder at det er utført en «vanntest» som viser at vann blir liggende i dammer. Dette trenger ikke å være et avvik, selv ved fall på gulv.

Og tilstandsanalysene beskriver ikke om det er utført målinger på planhet.

Konklusjon, det kan være at ved gulv med fall, hvor det er påvist vanddammer, allikevel tilfredsstillende kravene iht. TEK 17. Dette pga. ujevnheter på ferdig gulv som er innenfor toleransekrav.

Om gulvet er flatt, med oppbrett membran på terskel, vil det selvfølgelig bli vanddammer om man f.eks. spylt gulvet med vann.

Tilstandsanalyser

Flere tilstandsanalyser viser til «vanntesten». Jeg vet ikke hvordan testen ble utført, og hvilke kriterier den skal tas etter og hvordan den skal dokumenteres. Den som har utført tilstandsanalysene har fått spørsmål om dette, men vil ikke svare på det.

5. Målemetoder

Her under følger hvilke metoder jeg har brukt for utføre kontrollene.

Fall og nedsenk

Fall på gulv er målt med laser og tomstokk. Likeledes er nedsenk i dusjsone, målt med samme redskaper.

Planhetstoleranse

Planhet er målt med rettholt og målekile.

Vanntest

«Vanntesten» ble utført ved å påføre gulvet vann med hjelp av dusjhode eller med en bøtte vann. Bøtte med vann ble brukt ved de større badene i 1. etasje, mens bad i 3. etasje ble dusjhode brukt. Ved bad 1. etasje når ikke dusjhode frem til terskel dør.

Ved alle testene ble vann påført ved terskel. Om gulv våtrom er utført riktig, vil vannet ledes til sluk. Ved flate gulv med oppkant på terskel vil vann først ledes til sluk etter at vannet har dekt den flate delen utenfor dusjsone.

6. Feil/ mangler

Feil/ mangler kommer frem i vedlegg «kontroll våtrom».

Leilighetene H5, H6, H10 og H14

Disse leiligheter er ikke kontrollert. Her er det anført avvik i Tilstandsanalysene pga. manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll. Imidlertid er uavhengig kontroll dokumentert at det er utført.

Leilighetene H20

Denne leilighet er ikke kontrollert. Leiligheten har følgende anmerking fra tilstandsanalysene, utklipp:

ETASJE 3 > BAD

Overflater vegger og himling 1 TO 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er etablert dør nær dusjsonen samt vindu i dusjsonen. Det er ikke sikring mot dør og vindu. Det registreres at fuktansamling i flislagt vinduspost ved bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Samme avvik er anført for leilighetene H7, H12 og H27. Min kontroll av dette forhold ved H7, H12, H27 gjelder også for H20.

Tilstandsanalysen beskriver følgende som avvik:

«Det er vindu/dør med ikke fuktbestandig materialer i våtsonen(ved vask, dusj, badekar, osv.)løsningen eller byggematerialet er uegnet».

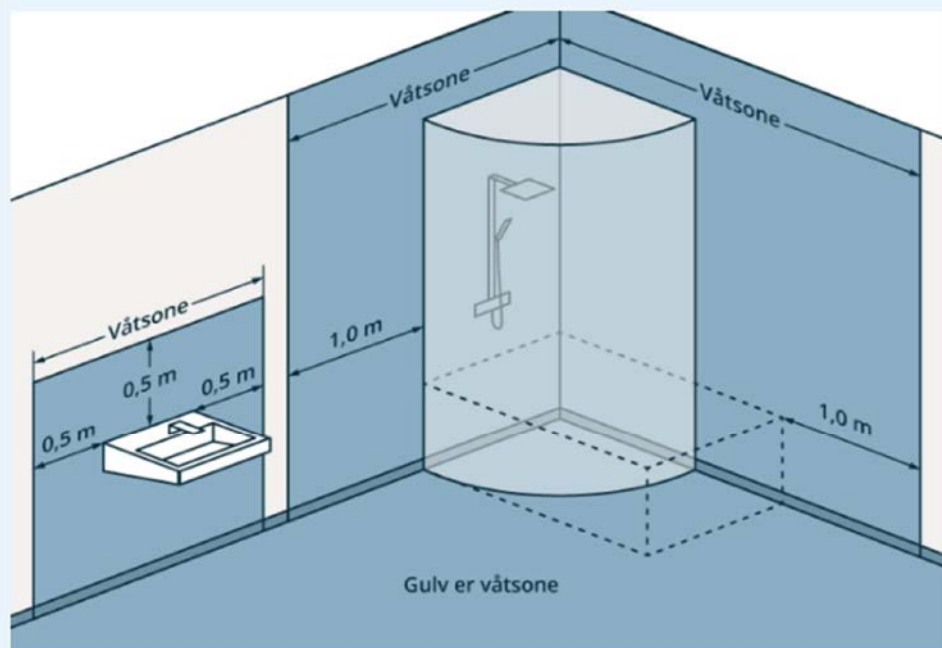
Jeg er enig i dette avvik. Problemet er prosjekteringen av badet. Det er feil prosjektert, dør og vindu i rommet ligger innenfor «våtsonen». Se figur 4 neste side, hentet fra veiledning til TEK 17 § 13-15.

Iht. veiledning TEK 17 §13-15 bokstav d og punkt 4 skal «vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1. Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader».

Jeg har ikke sett noen «spesielle tiltak mot fuktskader».

Et avbøtende tiltak vil være å montere f.eks. en dusjdør, slik at dør til badet med terskel og listverk blir beskyttet ved dusjing.

I en bolig inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er den delen av rommet som er avsatt til dusjing. Hva som regnes som våtsone er vist i figur 1. Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone.



§ 13–15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Figur 4

Avvik fall gulv

Det er brukt forkortelsene FUD og FID i vedlegg «kontroll våtrom». Disse er definert som følger:

- FUD = fall utenfor dusjsone
- FID = fall i dusjsone

Kontroll fall gulv er utført med laser og tomstokk pluss «vanntest». På de større badene, første etasje, er fallet hovedsakelig kontrollert fra terskel til kant nedsenk. I dusjsonen er fallet kontrollert på alle side av slukrist. Det er det minste fallet i dusjsone som er anført i vedlegget «kontroll våtrom».

Følgende leiligheter har avvik på fall i forhold til TEK 17:

- H27 – bad 3. etasje
- H16 – bad 1. etasje(motfall under servant)
- H15 – bad 1. etasje(motfall under servant)
- H13 – bad 1. etasje
- H12 – bad 3. etasje
- H7 – bad 3. etasje
- H4 – bad 1. etasje
- H3 – bad 1. etasje

H15 og H16. For disse leiligheter er motfall på gulv ikke noe stort problem. Ved «vanntesten» ble det etter ett par minutter liggende en dam under servant. Men viktige er at ingenting av vannet som ble anført ble liggende mot terskel. En vandam vil kun oppstå ved at noe f.eks. leker seg med vannet i servanten eller at det oppstår en lekkasje på f.eks. vannrør til servant.

Skulle det oppstå en vandam, vil varmekablene i gulvet fordampe vannet innen relativ kort tid.

H3. Jeg mener dette gulv har tilstrekkelig fall, 0,8:100(FUD) er nærme kravet til 1:100.

H13. Gulv leilighet H13 har et fall utenfor dusjsone på 0,6:100. I tillegg er det et mindre flatt parti foran terskel. Ved «vanntesten» ble imidlertid vann ledet til sluk. Ikke noe vann ble liggende igjen mot terskel.

H7, H12 og H27. Her gjelder samme avvik som for H20, rommene er prosjektert feil. I tillegg er det for lite fall utenfor dusjsone for leilighetene H 12 og H27.

Membran opp på terskel 15 mm over ferdig flis

Firmaet Mur og Puss AS har utført arbeidene med tettesjikt og flis på badene. De har muntlig uttalt at de har montert membran på terskel 15 mm over ferdig flis der det er nødvendig, ved flatt gulv eller for lite fall.

Om dette er tilfellet, har alle bad uten tilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen oppfylt TEK 17 sitt krav om «våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens».

Dette gjelder ikke bad H15 og H16 pga. motfall.

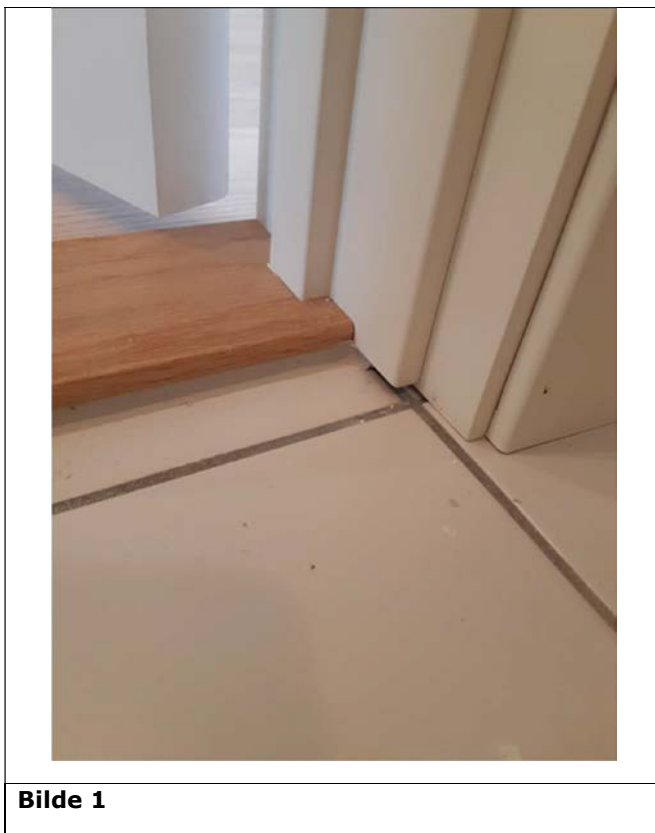
Løsningen som er brukt ved de kontrollerte bad for dørterskel er vist på bilde 1 på neste side. Dette er ikke god nok dokumentasjon.

Hvis Mur og Puss AS kan dokumentere at terskler har løsning med oppkant med membran, vil flere avvik bli «satt strek over».

Avsluttende kommentar om fall på våtromsgulv

Det er viktig å notere at vann vil ligge igjen som små dammer ved påføring vann på gulv med fliser, selv om fall gulv er 1:100. Dette er pga. overflatespenninger og ujevnheter på gulvoverflaten. Se f.eks. «Fall på gulv i nyoppførte våtrom – regelverk og målemetoder. SINTEF Byggforsk».

Om det skulle oppstå vanddammer på gulv med varmekabler, vil vannet fordampe relativt raskt.



7. Konklusjon

Her følger mine konklusjoner i matriseform.

| LGH | AVVIK | VURDERING |
|-----|--|--|
| H3 | Ingen avvik | |
| H4 | For dårlig fall på gulv mot sluk | Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstillende gulvet TEK 17. |
| H7 | a) For dårlig fall på gulv utenfor dusjsonen, bad 3. etasje. b) Bad 3. etasje er feilprosjektert. | a) Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstillende gulvet TEK 17. |
| H8 | Ingen avvik | |
| H12 | For dårlig fall på gulv mot sluk | Ved «vanntesten» ble imidlertid vann ledet til sluk. Ikke noe vann ble liggende igjen mot terskel. Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstillende gulvet TEK 17. |

| | | |
|-----|--|--|
| H13 | For dårlig fall på gulv mot sluk | Ved «vanntesten» ble imidlertid vann ledet til sluk. Ikke noe vann ble liggende igjen mot terskel. Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstiller gulvet TEK 17. |
| H15 | Motfall på et mindre parti under servant. | |
| H16 | Motfall på et mindre parti under servant. | |
| H20 | Bad er feilprosjektert | |
| H27 | a) For dårlig fall på gulv utenfor dusjsonen, bad 3. etasje. b) Bad 3. etasje er feilprosjektert. | a) Om terskel har oppkant med membran tilfredsstiller gulvet TEK 17. |
| H28 | Det mangler sluk kopp til sluket. | |
| H56 | For dårlig fall på gulv i dusjsonen, vann samler seg i en relativt større dam etter dusjing. | Det er et stort avvik fra krav om fall på 1:100 i dusjsone med nedsenk. |

| | |
|----------|-------------------|
| Lokasjon | Bad 1 etasje |
| Hus nr | Hus 13 rekke 2 |
| adresse | |

| |
|--|
| Mangel: |
| Badegulv er prosjektert ut fra terkel løsning tek 17 med henvisning til side 4 og utkast av løsning ved flatt gulv |



| | |
|----------|-------------------|
| Lokasjon | Bad 1 etasje |
| Hus nr | Hus 15 rekke 2 |
| adresse | |

| |
|--|
| Mangel: |
| Henvisning fra byggkontrollen om motfall under servant men etter målinger og bilder avvises det for det er tilstrekkelig med fall mot sluk |



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TILLERENGA I

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga I.

Sameiet er opprettet ved tinglysning 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 seksjonseierens 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.

Utbygger har rett til å fordele og tildele utvendige parkeringsplasser i forbindelse med overtakelse av seksjoner. 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 Fellesthus

Fellesthuset 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 fellesthuset.

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 hæverk.

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.

Seksjonseiernes 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 resekjonering 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Villkårene 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, forretningsførsel, 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 et 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.

Unnlattelse 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 dekingen 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 sjenanse 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

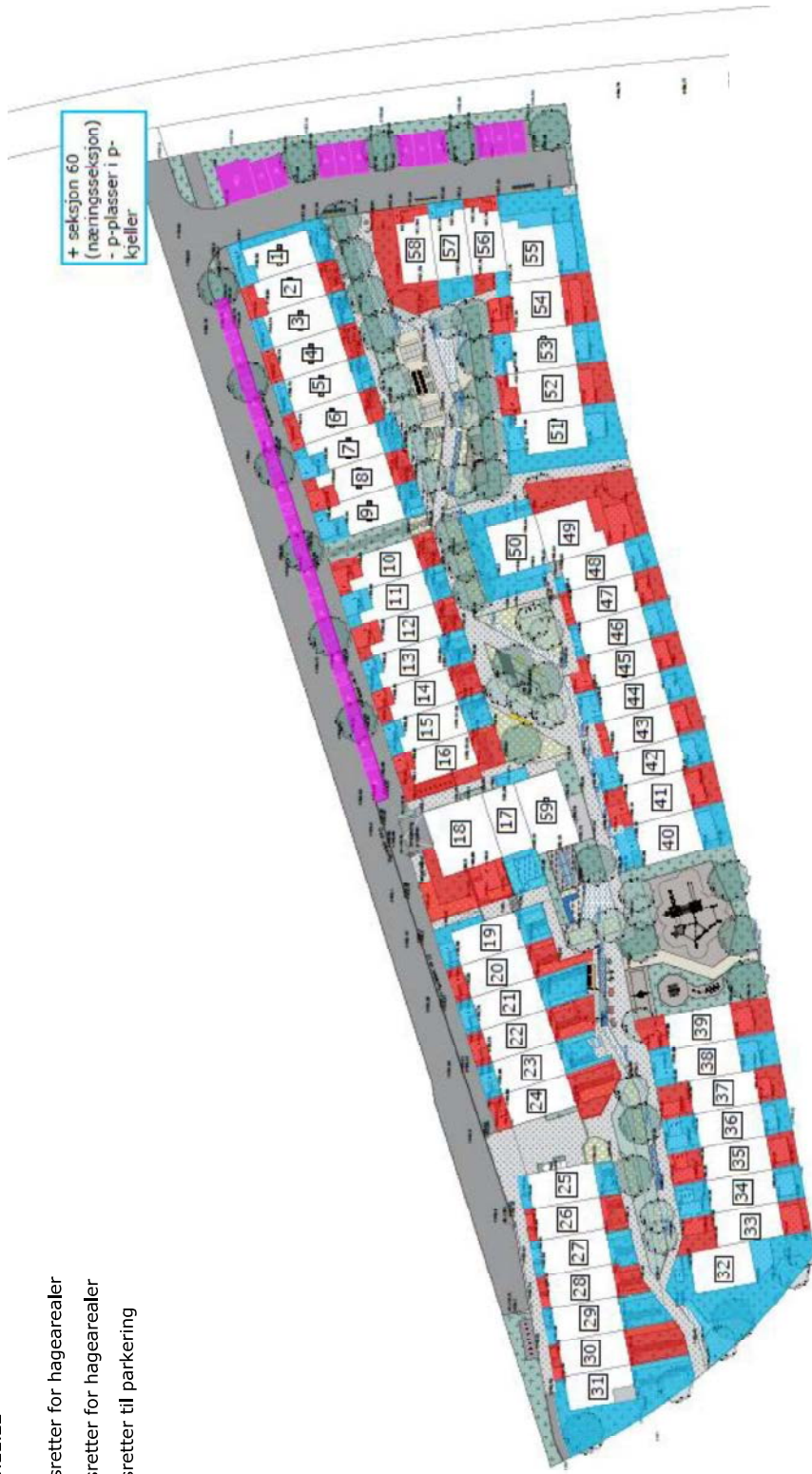
Sameiet Tillerenga I, org.nr. 831 122 692

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



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TILLERENGA PARKERING

Vedtatt på stiftelsesmøte 25.11.2022

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga Parkering.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygning som inneholder parkeringsplasser, boder, innretninger og installasjoner.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 324 bnr 208 snr. 60, i Trondheim kommune.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk.

Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Sameiets eiendom kan overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillingsplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger Opphus AS, org.nr. 822 222 552, alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. serviceavtaler, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 3 andeler

En bod tilsvarer 1 andel

Sameierne er:

Seksjonseiere i Sameiet Tillerenga I gnr. 324, bnr. 208

Seksjonseiere i Sameiet Tillerenga II gnr. 324, bnr. 204

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Nevner utvides trinnsvis iht. utvidelsen av eiendommen.
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøtet.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Som **Vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering.
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt enerett til bruk eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises det til punkt 9 om ordensregler som kan fastsettes av årsmøtet.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i Eiendommen eller kan tinglyses som personlig eierandel.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til bod kan bare selges sammen med tilknyttet eierseksjon, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til p-plass kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet matrikkelenhet, kun overføres til rettighetshaverne jfr. pkt. 2.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass og kun har overført én plass sammen med seksjonen, kan styret når som helst senere kreve at den eierandel som ikke ble overført sammen med seksjonen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i eierseksjonssameiene jfr. punkt 2 evt. kan Sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En parkeringsplass i Sameiet kan kun leies ut eller lånes ut til andre rettighetshavere jfr. pkt. 2. Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Er eiendommen tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler, er sameierne forpliktet til å benytte den avtale sameiet har for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Dersom Eiendommen har tilrettelagte parkeringsplasser dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne, skal det søkes å imøtekomme søknad fra sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon i slike tilfeller. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC

plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning. Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at sameieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte sameieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom eierseksjonssameiets

styrerepresentant.

Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

7 SAMEIETS STYRE

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.

Styremedlemmer skal utgå fra styrene i tilknyttede eierseksjonssameier. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med 1 styreleder og 1 styremedlem for ett år.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. 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 representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til det antall parkeringsplasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet/eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- drift- og service av kjøreport
- renhold av kjøreareal/dekke

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

Det kan vedtas av sameiet driftes av Sameiet Tillerenga I gnr 324 bnr 208. Det skal i så fall føres et eget underregnskap for Sameiet. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over

alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av Sameiet.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

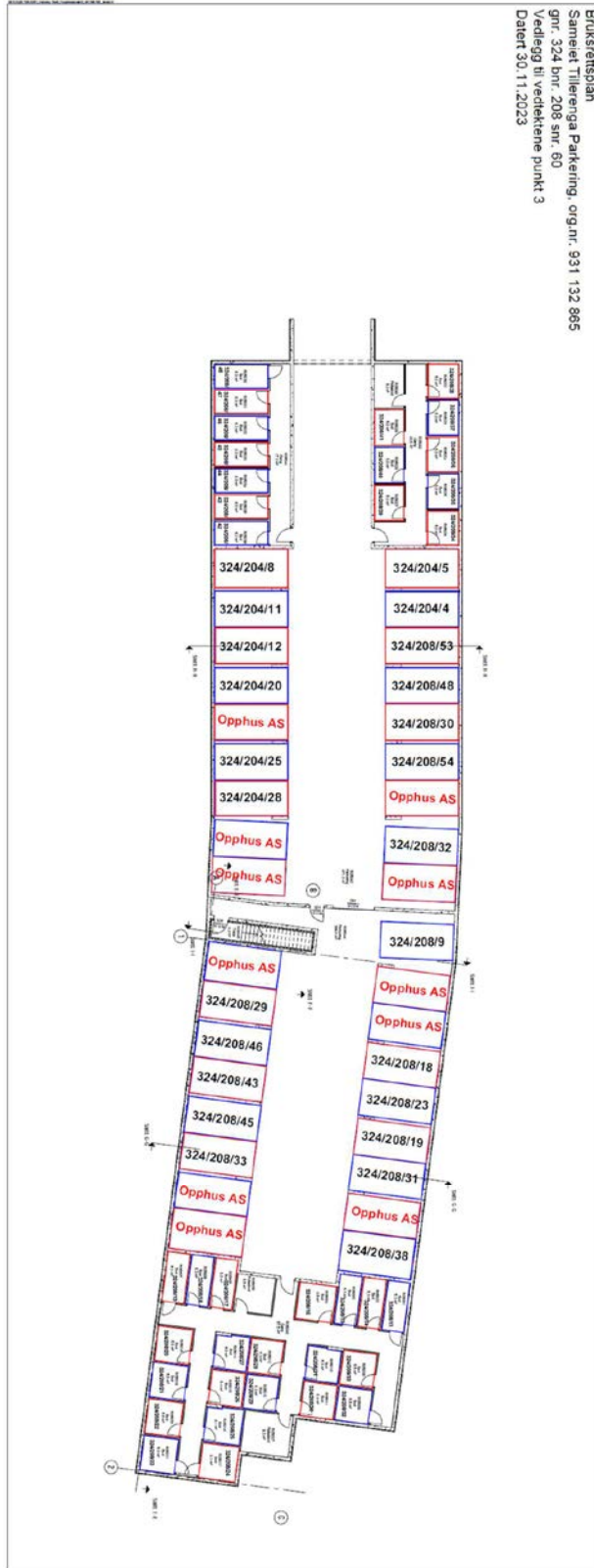
11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av sameieandeler eller seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 OPPSTARTSBESTEMMELSE

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Opphus AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

VEDLEGG 1



Søknad om seksjonering

| | | |
|---|--|-------------------------------|
| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn Trondheim | Kommunens adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim | Kontaktperson 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 Opphus AS | Fødselsnr./Org.nr. 822 222 552 | E-postadresse tarald@vhsinvest.no | |
| Adresse Megardsvegen 1 | Postnummer 7320 | Poststed Fannrem | Telefonnummer 977 44 440 |

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------|
| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
| Kommunenr. 5001 | Kommunens navn Trondheim | Gårdsnr. 324 | Bruksnr. 208 | Festenr. |

| | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | | Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | |
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 1 | B | 131 | B | 13 | B | 131 | | 25 | B | 116 | | 37 | B | 126 | | 49 | B | 124 | B |
| 2 | B | 131 | B | 14 | B | 131 | | 26 | B | 116 | | 38 | B | 95 | | 50 | B | 99 | B |
| 3 | B | 135 | | 15 | B | 131 | | 27 | B | 126 | | 39 | B | 95 | | 51 | B | 108 | B |

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

| 10. Underskrifter | | |
|---|--|---|
| Sted og dato Trondheim, <u>13</u> / <u>9</u> -2022 | Hjemmelshavers underskrift  | Gjenta navn med blokkbokstaver Tarald Sverre 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) | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |



SITUASJONSKART

Eiendom: Gnr: 324 Bnr: 208 Fnr: 0 Snr: 1 - 60
Adresse: Tiller-ringen 156A-V, 156A-R, 160A-J og 162A-S, 7091 TILLER
Hj.haver/Fester: OPPHUS AS, Megardsvegen 1, 7320 FANNREM



side 1/8

TRONDHEIM

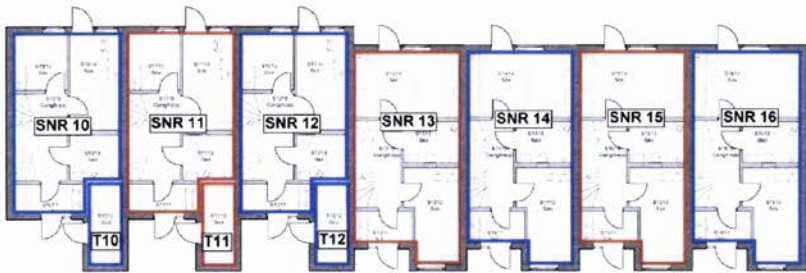
Dato: 30/9-2022 Sign:
Seksjonert eiendom markert med grønn strek

ikke målestokk

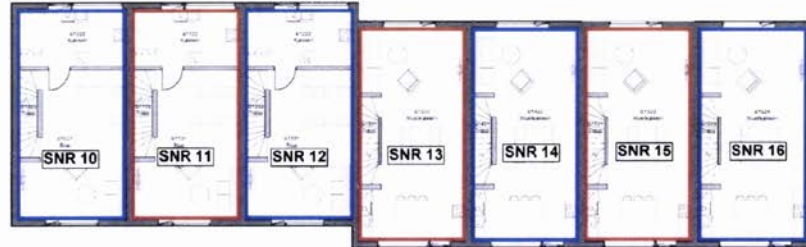
PARKERINGSKJELLER



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



Tiller-ringen 162G Tiller-ringen 162F Tiller-ringen 162E Tiller-ringen 162D Tiller-ringen 162C Tiller-ringen 162B Tiller-ringen 162A



Bygningsnr 300793451 Bygningsnr 300793438 Bygningsnr 300793434 Bygningsnr 300793432 Bygningsnr 300793430 Bygningsnr 300793428 Bygningsnr 300793427

SNR = seksjonsnummer
T/TB = tilleggsareal bygg



1.ETASJE


Bygningsnr 300793424 Bygningsnr 300793420 Bygningsnr 300793415

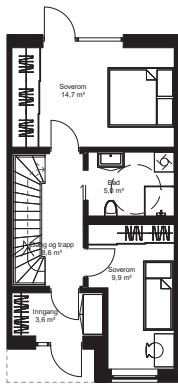


2.ETASJE

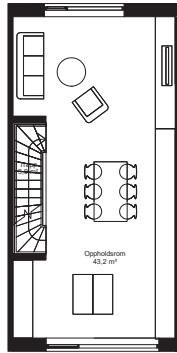


3.ETASJE

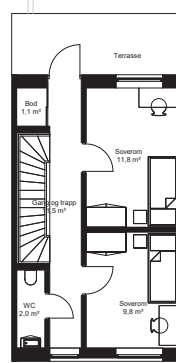
| | | | |
|--------------------|----------|---------------------|---|
| Eierseksjonering | | |  |
| Gnr: 324 | Bnr: 208 | i Trondheim kommune | |
| Saksnr.: 202224149 | | | |
| Dato: 02.10.2022 | Side 3/8 | | |



Plan 01



Plan 02



Plan 03

MERKNADER/LOKALISERINGSFIGUR:

Nedre Sjetnan
Planer, rekkehus 2.4a



TAG ARKITEKTER AS
Fridtjofsgata 14 / 2013 Trondheim
post@tagarkitekter.no

| | | | | | |
|--|-------------|-----------------|------------|---------------|------------|
| Fase: | Rammesøknad | Grn: | 324 | Biv: | 54 |
| Prosjekt nr.: | T19006 | Dato: | 13.06.2019 | Målestokk: | 1 : 100 |
| Tegnet av: | MJ | Kontrollert av: | AAR | Tegnings nr.: | A-22-00-11 |
| Filnavn: L:\2019\19006 - Nedre Sjetnan_2\Barnet\Prosjekt\rammesokn\rammesokn.dwg | | | | | |

Tegnings nr.: A-22-00-11

Vedlaggs nr.:
E24

11.08.2019 15:57:45



Boligfelt B2 Innvendig Fasade Sørst del 01



Boligfelt B2 Innvendig Fasade Sørst del 02

MERKNADER/LOKALISERINGSGRUE:

Nedre Sjøtnan

Fasader fra tun Boligfelt B2



TAG ARKITEKTER AS
Hovedkontor: Kjøpmannsgate 14 / 7013 Trondheim
post@tagarkitekter.no

| | | | | | |
|---------------|-------------|-----------|------------|---------------|------------|
| Fase: | Rammesøknad | Gnr: | 324 | Bnr: | 54 |
| Prosjekt nr.: | T19006 | Dato: | 17.06.2019 | Målestokk: | 1 : 200 |
| Tegnet av: | MJ | Kontroll: | AAR | Tegnings nr.: | A-40-00-09 |
| Rev: | | Date: | | Beskrivelse: | |
| Sign: | | Kontroll: | | | |

Tegnings nr.: A-40-00-09

Vedlagge nr.: E46

11.08.2019 12:40:23



Boligfelt B2 Fasade nordvest - Del A



Boligfelt B2 Fasade nordvest - Del B

MERKNADER/LOKALISERINGSPÅR:

Nedre Sjøtnan

Fasader Boligfelt B2



TAG ARKITEKTER AS
Hovedkontor: Kjøpmannsgate 14 / 7013 Trondheim
post@tagarkitekter.no

| | | | |
|---------------------|------------------|--------------------------|---------------|
| Fase: Rammesøknad | | Gnr: 324 | Bnr: 54 |
| Prosjekt nr: T19006 | Dato: 17.06.2019 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: MJ |
| Kontroll: AAR | | Tegnings nr.: A-40-00-03 | |

| | |
|-------------------|------|
| Vedlagge nr.: E52 | Rev. |
|-------------------|------|

14.08.2019 15:08:42



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 Skakkets gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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



ARCHUS ARKITEKTER AS

Pilestredet 75C
0354 OSLO

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Knut Auganes | Saksnummer BYGG-20/80209 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson Geir Egil Paulsen | Dato 01.03.2024 |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|--------------------|

Movollflata 2-8, Tiller-ringen 156-162, krav om ferdigstillelse av tiltak

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 324/54/0/0, 324/204/0/0, 324/117/0/0, 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

Byggesakskontoret viser til Dokumentnr.: BYGG-20/80209-70, *Movollflata 2-8, Tiller-ringen 156-162, avslag på søknad om ferdigattest*, samt Dokumentnr.: TILSYN-23/83593-6, *324/54/0/0 Nedre Sjetnan, felt B2, B3, B4, tilsynsrapport*.

I Dokumentnr.: TILSYN-23/83593-6, *324/54/0/0 Nedre Sjetnan, felt B2, B3, B4, tilsynsrapport*, heter det, under avsnitt for konklusjon:

Utomhusplan - prosjektering og utførelse, produktdokumentasjon

- *Befaringen avdekket flere avvik fra gjeldende utomhusplan i byggesak, datert 26.08.2019. Omfanget av avvikene førte til en endring av utomhusplan som prosjekteringsgrunnlag. Ny utomhusplan ble brukt som arbeidsgrunnlag for utførelsen, men planen ble ikke sendt inn ved søknad om ferdigattest (02.11.2023).*
- *Produktdokumentasjon av grus og annet dekke gir ikke entydig svar som viser at*

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

funksjonskrav i TEK17 kap. 8 er ivaretatt jf. SAK10 § 12-4 c.

- *Dokumentasjon av utførelsen viser at utearealene i hovedsak er utført i tråd med prosjekteringen. Det er valgt et dekke ved inngangspartiene som ikke synes å være egnet for formålet.*
- *Utførelsen av adkomsten til p-kjeller har blitt gjort på en måte at innkjøring er vanskelig og føres til skader på bilen. Byggesakskontoret vil be ansvarlig prosjekterende og utførende å vurdere om løsningen bør utbedres.*

Overvannshåndtering:

- *Kravene for overvannshåndtering i TEK17 §§ 13-11, 15-8 er ivaretatt.*

Fjernvarme og avfallssug:

- *Det mangler tilkobling av fjernvarme for fellesthus. I søknad om ferdigattest (17.10.2023) er det ikke angitt avvik i energiforsyning for fellesthuset.*
- *Avfallssystemet er ikke tatt i bruk, og det er tatt i bruk en midlertidig avfallsløsning i form av frittstående containere.*

Avfallshåndteringen i byggesak (byggeavfall):

- *TEK17 § 9-6, 9-9 og SAK10 § 5-5 h er ikke ivaretatt. Det følges opp i byggesak BYGG-20/80209 på grunn av avslått ferdigattest.*

Med hensyn på ferdigstillelse av tiltaket har Byggesakskontoret følgende merknader til forholdene:

Utomhus

Byggesakskontoret bemerker at tiltakshaver har mulighet til å ferdigstille tiltaket etter sist godkjente utomhusplan, datert 26.08.2019. Dersom dette ikke er ønskelig gjør Byggesakskontoret oppmerksom på at endringer i utomhusplanen, som har kommet til etter siste godkjenning, anses som søknadspliktige. Byggesakskontoret kan videre ikke se at blant annet dekke ved innganger er i henhold til TEK17 § 8-1. *Opparbeidet uteareal Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon.*

Ved en søknad om endring gjør Byggesakskontoret oppmerksom på at privatrettslige forhold må være avklart med hjemmelshavere ved samtykke eller lignende. Dersom det fremstår som klart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter skal søknaden avvises i henhold til Plan- og bygningsloven § 21-6.

Byggesakskontoret forutsetter at atkomst til parkeringskjeller utbedres slik at denne er tilstrekkelig egnet til sin funksjon, jf. TEK 17 § 8.1. Samt at dokumentasjon på utbedring mottas med søknad om ferdigattest.

Fjernvarme

I henhold til KPA § 24.1 skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarme. Vi ber om at forholdet rettes. Tiltakshaver har mulighet til å søke om dispensasjon fra bestemmelsen. En søknad må i så fall være vedlagt en uttalelse fra Statkraft Varme. Privatrettslige forhold må være avklart med hjemmelshavere.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/80209

Dato
01.03.2024

Avfallssug

Vi ber om at forholdet rettes. Dersom forhold utenfor tiltakshavers kontroll påvirker dette ber vi om beskjed.

Avfallshåndtering

Vi ber om å motta avfallsplan og sluttrapport

Byggesakskontoret har ansvar for å tilse at alle søknader avsluttes med ferdigattest. I vedkommende sak er det gitt midlertidig brukstillatelse med en frist til 15.10.2023 for ferdigstillelse. Vi kan ikke se at fristen er overholdt.

Byggesakskontoret har forståelse for at de gjenstående forhold i byggesaken kan ta noe tid å ferdigstille. Vi gjør imidlertid med dette beskjed om at vi i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 vil vurdere å gi sanksjoner etter kapittel 32 dersom gjenstående arbeider ikke blir utført og søknad om ferdigattest ikke er mottatt innen 31.08.2024.

Vi ber om at saken følges opp slik at dette ikke blir nødvendig.

Henvendelser kan gjøres til Knut Auganes som kan treffes på telefon 47 51 02 06. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/80209 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

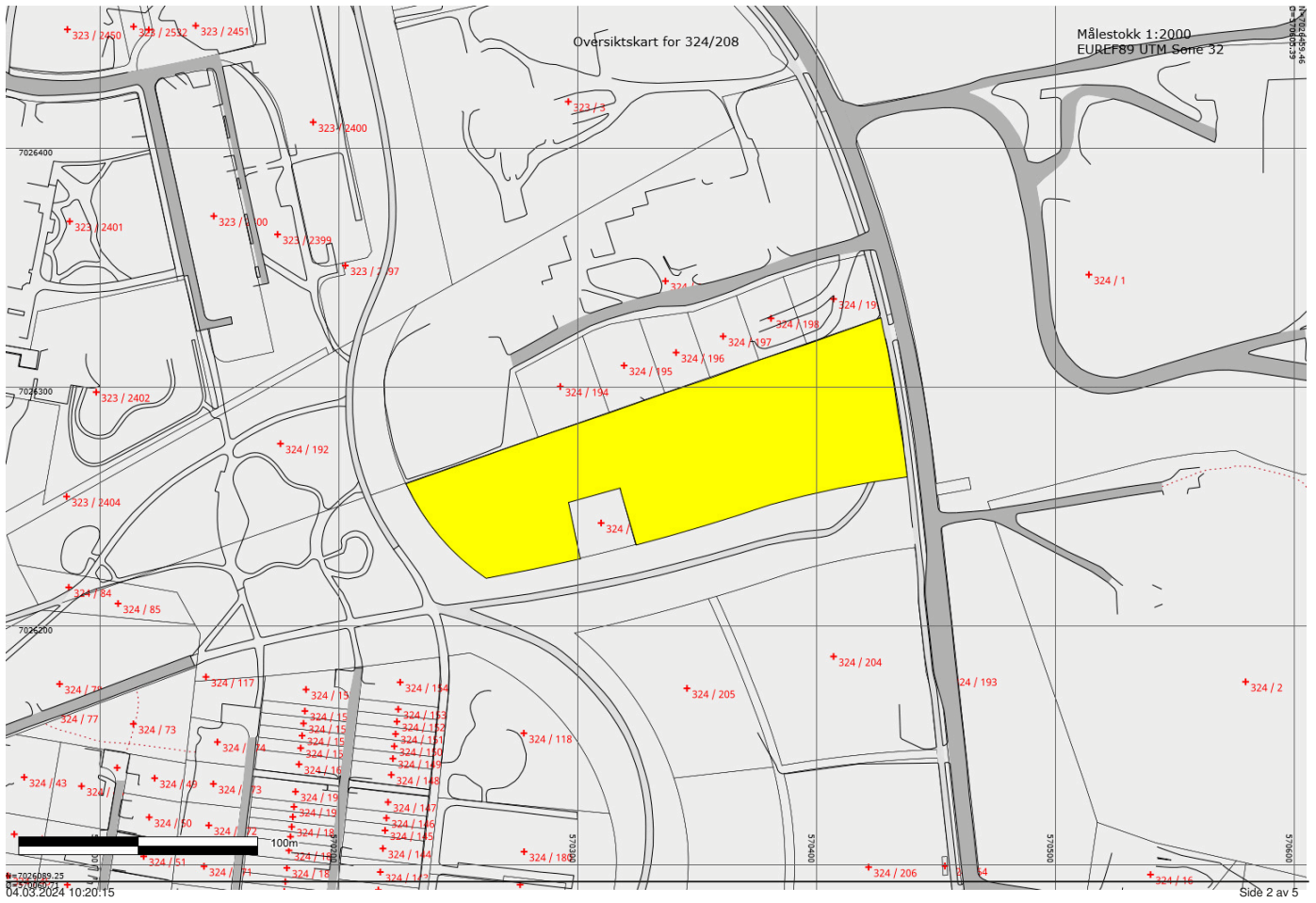
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: ~ TILSYN-23_83593-6 324_54_0_0 Nedre Sjetnan, felt B2, B3, B4,
tilsynsrapport 1686553_27_1

Kopimottaker: OPPHUS AS





Areal og koordinater

Areal: 10740,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7026274,36 Øst: 570353,54

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------|------------------|------------------|---|-------------|--------|
| | Løpenr | Nord | | | | | |
| 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 |
| | | | | | | | |

04.03.2024 10:20:15

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 | |



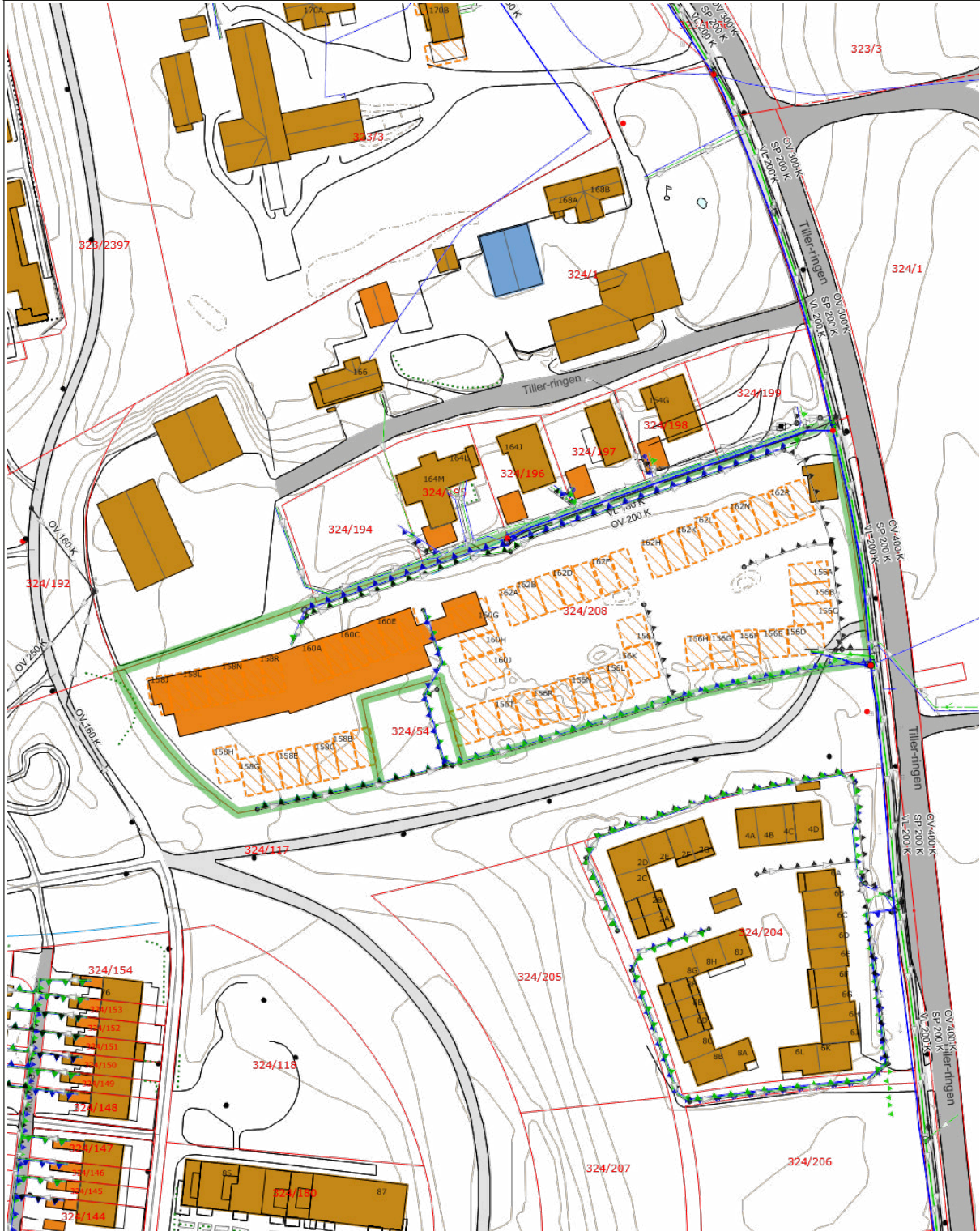
Trondheim

KARTUTSNITT












































| | | | | |
|-------------|-----------------------------------|----------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 324 | Bnr: 208 | Fnr: 0 | Snr: 16 |
| Adresse: | Tiller-ringen 162A 7091 TILLER | | | |
| Annen info: | | | | |



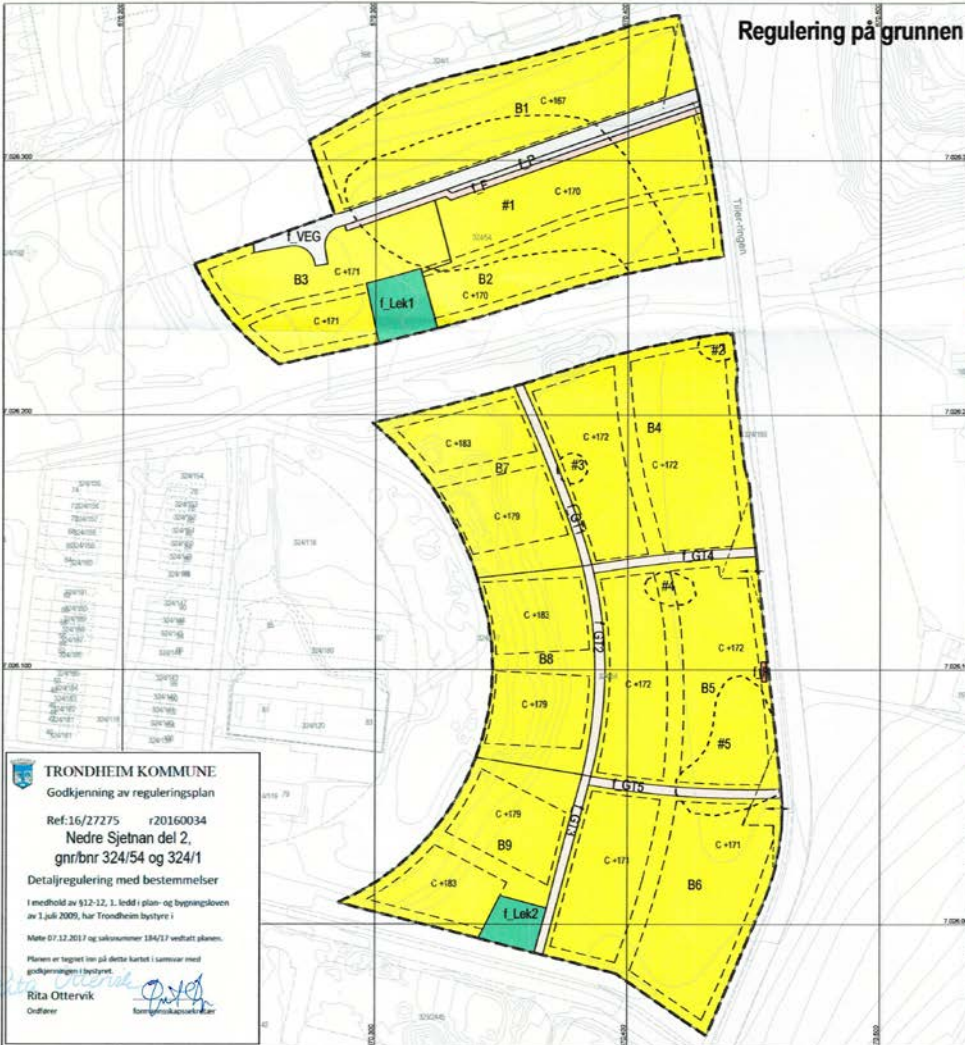
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

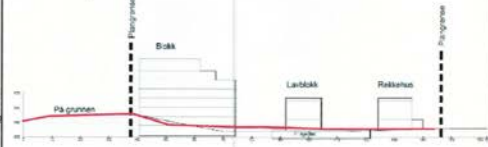
- Automatisk ferdet
- Kulturminne - ID 152904, #1 - #5

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

JURDISKE LINJER OG SYMBOL

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:16/27275 r20160034
Nedre Sjetnan del 2,
gnr/bnr 324/54 og 324/1
Detailregulering 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 samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Owlåner

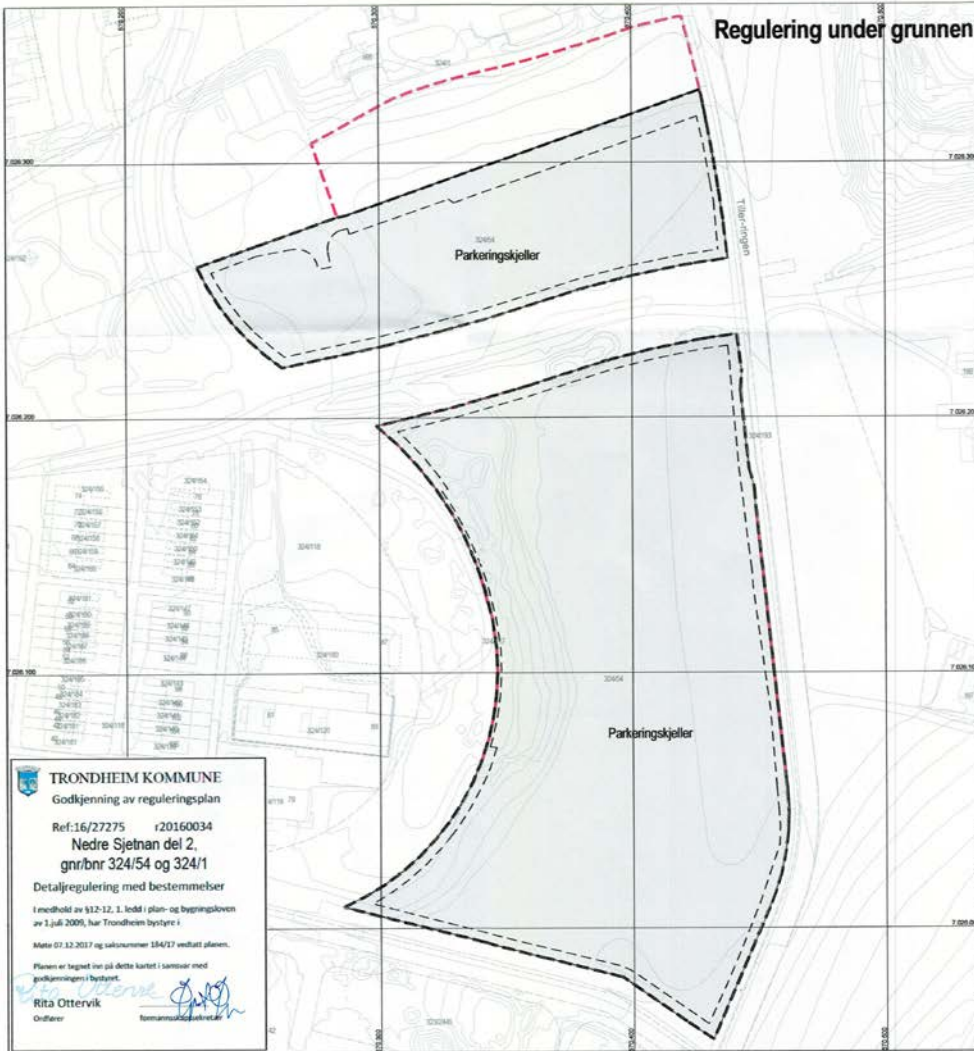
Kartplan Delt Eneleil - UTM32 Kartstørrelse på dette utskrevet 2017
Heråderforare: N82000 Kilde: Trondheim kommune Ekkvidelse 1m 0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detailregulering 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 BYGGE PLAN- OG BRUKSLOVEN | SAK ID | STATUS |
|--|------------------|--------|
| Kartregulering vedtatt i reguleringsrådet | 26.08.2016 | |
| Behandlet i byggesaksbehandlingssaker | 09.05.2017 | |
| Offentlig ettersyn | 12.05.17.06.2017 | |
| Behandlet i byggesaksbehandlingssaker | 21.11.2017 | |
| Behandlet i bystyret og byrådskomiteen | 21.11.2017 | |
| Godkjent i bystyret | 07.12.2017 | |

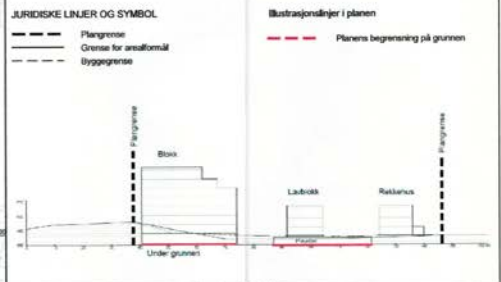
Plan utarbeidet av: **asplan viak**
Reguleringsplan: **r20160034**
Planen er fremsatt av:
Ettaknummer saknr: **16/27275**
Date: 16.02.2017



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL
2. SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Parkeringshus/anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
 - - - - - Flangrense
 - - - - - Grense for arealformål
 - - - - - Byggegrense



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

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

Målestokk
1:1000 (A2)

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|-----------------|------|-------|------------|------|-------|
| T2 utarbeidning | | | | | |



| SARBEIDSGANG I BYGGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN | DK 10 | SGK |
|--|------------------|-----|
| Kommisjon vedtatt under regulering av | 26.08.2015 | |
| Berørte i utvalgte saker | 09.05.2017 | |
| Offisiell uttalelse | 12.05.17.08.2017 | |
| Berørte i utvalgte saker | 21.11.2017 | |
| Berørte i utvalgte saker | 21.11.2017 | |
| Godkjent i utvalgte saker | 07.12.2017 | |

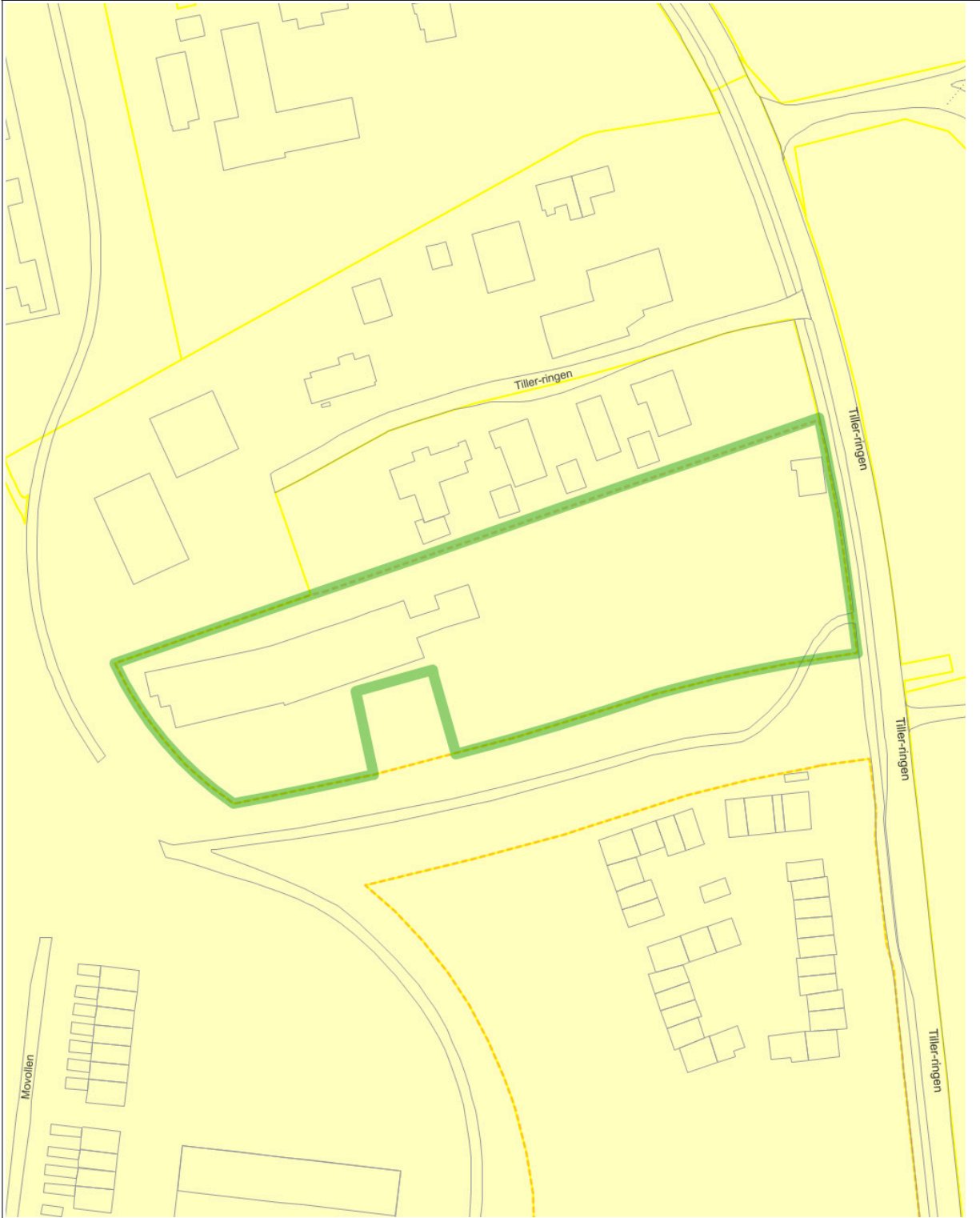
Plan utarbeidet av: **osplan visk**
 Planen er fremsatt av:
 Date: 16.02.2017

Reguleringsnummer
r20160034
 Kommunens saknr:
16/27275









Tegnforklaring

| | | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|--|--|
| | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå | | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå | | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |
| | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå | | Eiendomsgrense god nøyaktighet | | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet |
| | Udefinert bygning | | Bygning | | 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 | | Gang- og sykkelveg |
| | Veg | | | | |

| | | | | | | |
|--|---------------------|--------------------|----------|--------|--|-------------|
|  Trondheim | PlanOversikt | | | |  Målestokk 1:1500 | |
| | Eiendom: | Gnr: 324 | Bnr: 208 | Fnr: 0 | | Snr: 16 |
| | Adresse: | Tiller-ringen 162A | | | | 7091 TILLER |
| | Annen info: | | | | | |



Tegnforklaring

| | | |
|--|--|---|
|  Udefinert bygning |  Bygning | Kommunalveg gatenavn . |
|  Privatveg gatenavn . |  Traktorveg |  Gang- og sykkelveg |
|  Veg |  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |



**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

- Kjørveg (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 ² 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 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplass pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

4.1.6 *Uterom*

Inntil 800 m² 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 _{pAeq12h} 07-19) | Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag (L _{pAeq16h} 07-23) | Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 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 



Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

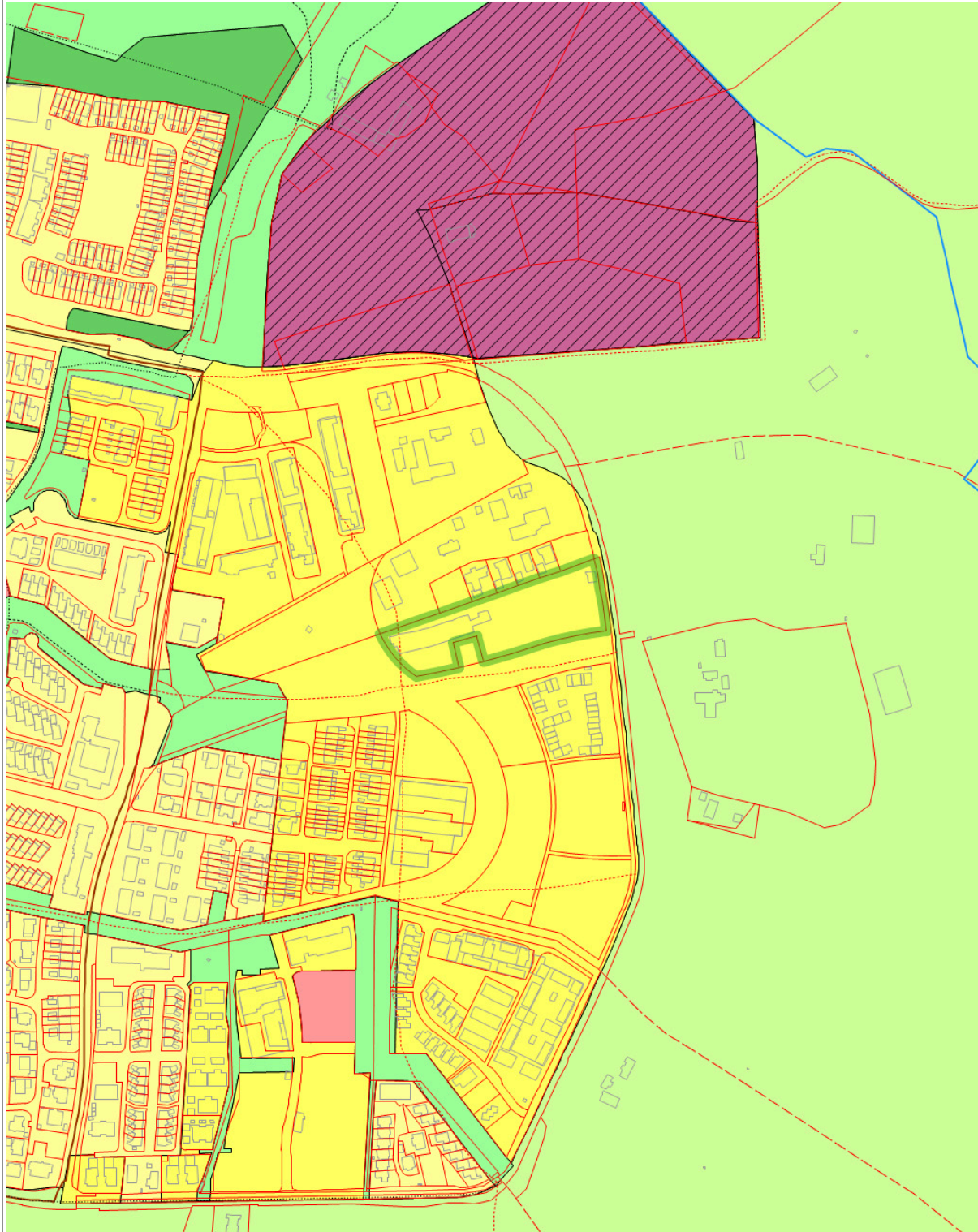
Eiendom: Gnr: 324 Bnr: 208 Fnr: 0 Snr: 16

Adresse: Tiller-ringen 162A
7091 TILLER

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|
|  | KpOmråde kommuneplan gjeldende |  | Eiendomsgrense god nøyaktighet |  | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet |
|  | Udefinert bygning |  | Bygning |  | Bestemmelsesområde parkering og uterom |
|  | Bestemmelsesområde nidelvkorridoren |  | Hovedveg - På bakken - Nåværende |  | Gangveg - På bakken - Nåværende |
|  | Turvegtrase - På bakken - Nåværende |  | Turvegtrase - 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 |
|  | Gang- og sykkelveg |  | Veg | | |



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 kontraktsgjøring 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 162B
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