# TORVMYRA 3

PRIVATMEGLEREN

# Torvmyra 3
# 7091 TILLER

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1984
BRA: 124 $m^2$
BRA-i: 119 $m^2$

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 19 | 8 | 0 | 2 |



Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Torvmyra 3
7091 Tiller

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26191

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Trapp

#### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

#### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

### Våtrom

#### Oppsummering av overflater

Det registreres riss / sprekker / skader i flis på vegg/hylle over servant.

#### Anbefalte tiltak overflater

Skader på flis har mer kosmetisk art.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

# Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I 2 etasje er deler av omkledningsrommet tatt inn i badet. Omkledningsrommet er derfor litt mindre og badet litt større enn på byggmeldte tegninger.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**10.1.2025**

Rapportdato
**15.1.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Trude Båtvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**


TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Torvmyra 3, 7091 Tiller**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 323 | Bruksnr: | 755 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 2 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1984**
Boligtype: **Enebolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligen, som er en enebolig i rekke oppført i 1981, har blitt utvendig rehabilitert i 2013 og er på 2 etasjer.
Hovedkonstruksjonen over pålefundamentering/grunnmur er oppført i tre.
Etasjeskiller er oppført i tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Taket er utformet med saltak og er tekket med takstein.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 70 | 65 | 5 | 0 | 23 |
| **2. etasje** | 54 | 54 | 0 | 0 | 2 |
| **Totalt m²** | **124** | **119** | **5** | **0** | **25** |

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

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 65 | 64 | 1 | Entre, gang, soverom, vaskerom, WC, kjøkken, stue og spisestue | Bod ved inngangsdør 4.5 m2 og bod i kjeller |
| **2. etasje** | 54 | 54 | 0 | Gang, 3 soverom, omkldningsrom og bad<br><br>Omkledningsrom 3 m2<br>Bad 6 m2 | |
| **Totalt m²** | **119** | **118** | **1** | | |

## Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| Det er støpt plate på mark, og derfor ingen rom under terreng. | |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| **Oppsummering av drenering** | **TG-1** |

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av leirholdige masser |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| **Oppsummering av grunnmur og fundament** | **TG-1** |

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Det er terrasse med utgang fra stue. Denne er på befaringsdagen snødekket, og derfor ikke vurdert. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrasse ble pusset opp i 2013, ifbm med annen utvendig oppussing. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-IU |
|---|---|
| Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. | |

## 6.4 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
|---|
| Vinduer med 2-lags glass. |
| Ytterdør i malt utførelse. |
| Terrassedør med glass. |

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|
| Vinduer ble byttet i 2005, terrassedør ble byttet i 2018. | |

| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
|---|---|

| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
|---|---|
| Vindu på omkldningsrom i 2 etasje får TG-2. Glasset i denne ruten har en sprekk. | |

## 6.5 Yttervegger

| Type fasade | Stående kledning |
|---|---|
| Det er stående kledning. | |

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|
| Utvendig kledning ble byttet i 2013, huset ble i denne sammenheng etterisolert. | |

| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
|---|---|

| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
|---|---|

| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av yttervegger | TG-1 |
|---|---|

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** | **TG-1** |

## 6.7 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Det er takrenner og nedløp av metall. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Takrenner og nedløp ble byttet i 2013 ifbm med oppussing av utvendige fasader og tak. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| **Oppsummering av renner og nedløp** | **TG-1** |

## 6.8 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| **Oppsummering av takkonstruksjon** | **TG-1** |

## 6.9 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Takstein |
| Taket er tekket med takstein. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble lagt nytt tak med nytt undertak i 2013. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av taktekking** | **TG-IU** |
| Ikke inspisert pga. snø. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. | |

## 6.10 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |
| **Oppsummering av utstyr på tak** | **TG-1** |

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag |
| Det er støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |

## 6.12 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
| **Oppsummering av ildsted/skorstein** | **TG-1** |

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |

Kjøkken ble pusset opp i 2013.
Det er noen små lakkskader i kjøkkenfronter, men disse er kun av kosmetisk art.
Det er kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og komfyrvakt.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.14 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

I 2 etasje er deler av omkledningsrommet tatt inn i badet. Omkledningsrommet er derfor litt mindre og badet litt større enn på byggmeldte tegninger.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.15 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |

| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-1** |
|---|---|

Det er gulvmontert WC og servant. Det er mekanisk avtrekk.

## 6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av trapp | TG-2 |
|---|---|
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. | |

## 6.17 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
|---|---|
| Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. | |

## 6.18 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.19 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble byttet innmat i sikringskapet i 2021. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
|---|---|

## 6.20 Varmtvannsbereder

| |
|---|
| Plassering bereder |
| Bod |
| Fundament |
| Plassert på gulv |

| Årstall |
| --- |
| 2003 |

| Størrelse |
| --- |
| 198 |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
| --- | --- |
| Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.21 Ventilasjon

| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| --- | --- |

Det er mekanisk avtrekk fra toalettrom, bad og vaskerom. Denne styres via viften på badet i 2 etasje.

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| --- | --- |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| --- | --- |
| Aggregat til mekanisk vifte er plassert på loftet. | |

## 6.22 Våtrom

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er malt himling med downlights. På befaringen var det 2 downlights som ikke fungerte. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet ble pusset opp av tidligere eier, dagens eier opplyser at dette er gjort i 2000.

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

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |
|---|---|
| Det registreres riss / sprekker / skader i flis på vegg/hylle over servant. | |

**Anbefalte tiltak overflater**

Skader på flis har mer kosmetisk art.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
|---|---|
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.<br><br>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. | |

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett eller fortsatt bruk av badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Sanitærutstyr

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Boblebadekar, servant og veggmontert toalett. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er mekanisk avtrekk som styres via bryter på vegg.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende omkedningrom inn mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

## 6.23 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |

Det er våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Det er malt himling.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Det er stålvask og uttak til vaskemaskin. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er mekanisk avtrekk med bryter på kjøkkenet.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Nei |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.24 Krypkjeller

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

## 6.25 Støttemur

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

## 6.26 Rom under terreng

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

## 6.27 Vannbåren varme

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

## 6.28 Varmesentral

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

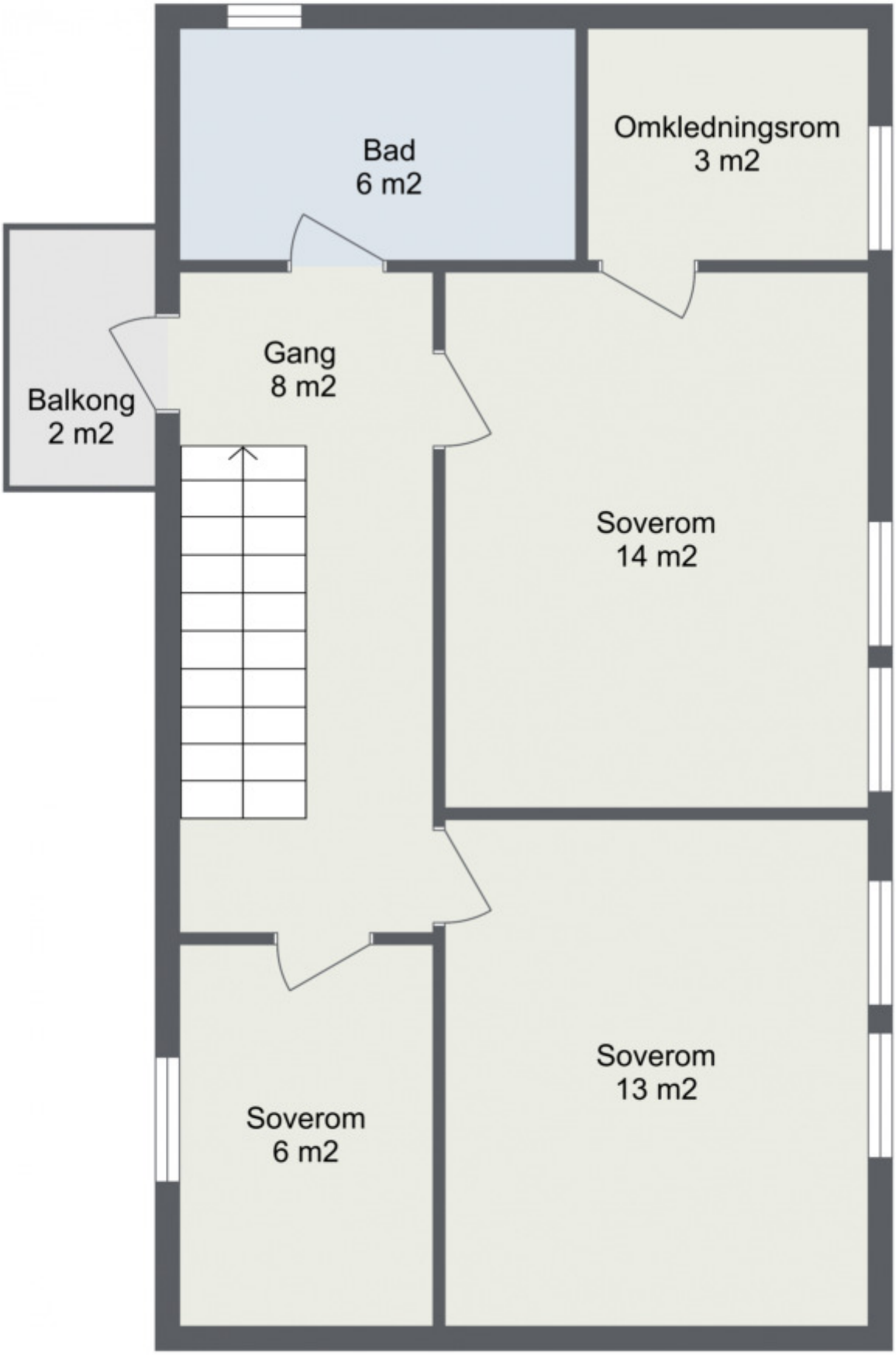
# 1. Etasje



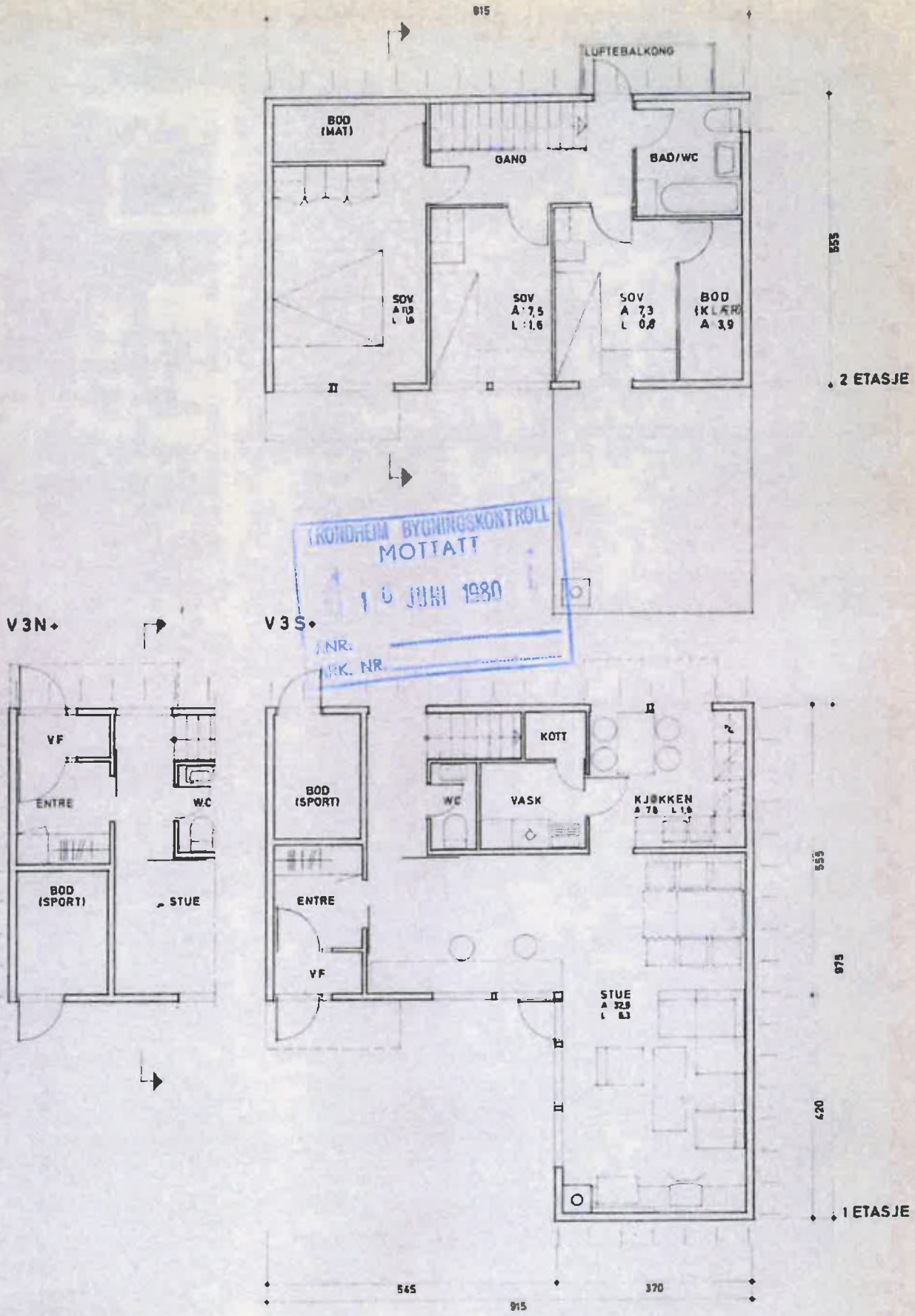

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

# 2. Etasje

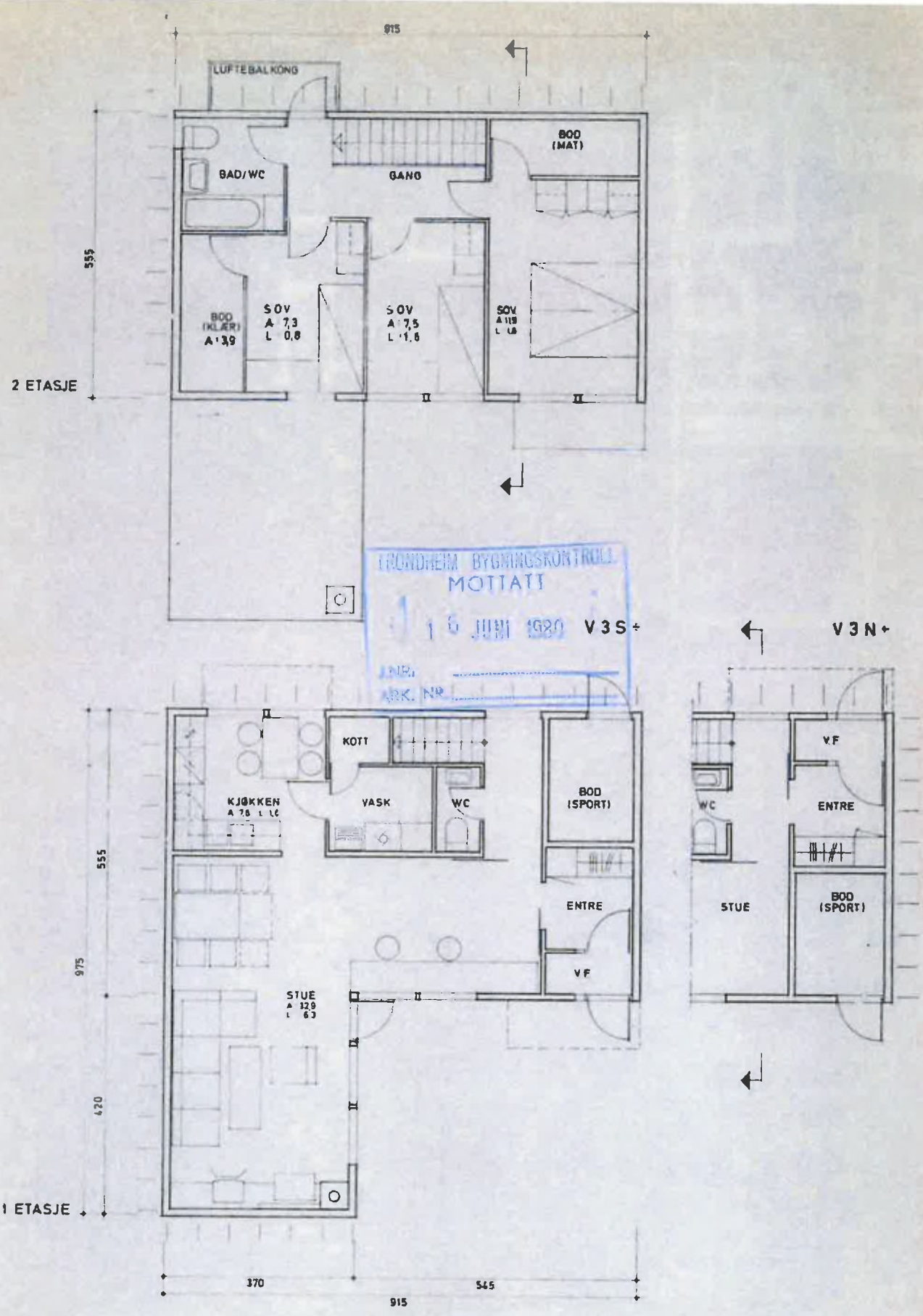



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).




REV. 19.6.79
REV 25.1.79

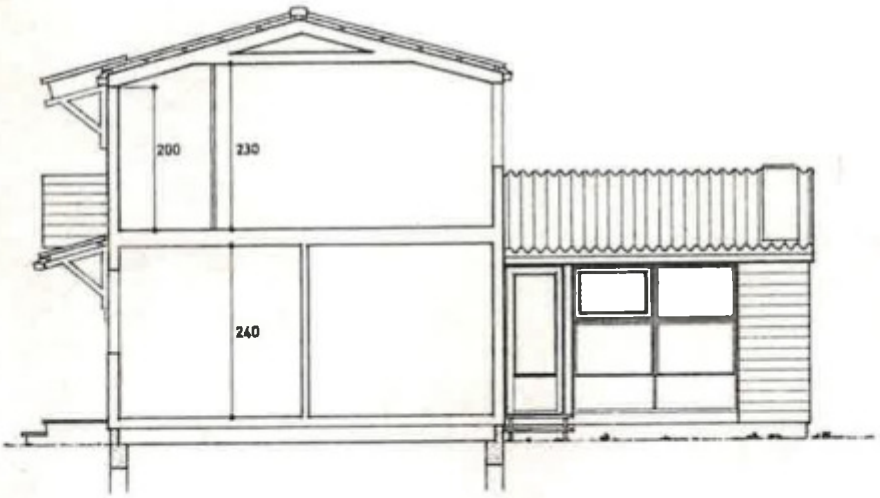
| | | |
|---|---|---|
| TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A-S<br>NORDRE BOLIGKVADRANT – B2.A | DATO | JAN. 78 |
| | M1: | 1:100 |
| | SIGN: | JMD/NAB |
| V3S• V3N• PLANER 1 OG 2 ETASJE | OPPDR NR | 465-20 |
| FJELLANGER WIDERØE A/S | TEGN NR | 304 |



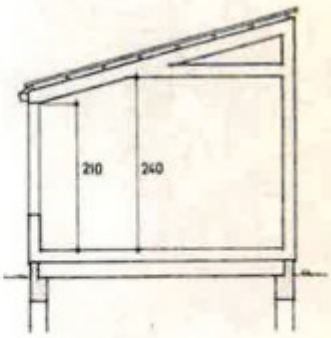

NB! HOVEDMÅL ER UTV STENDERVERK

REV. 19.6.79
REV. 25.1.79

| | |
|---|---|
| TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A/S<br>NORDRE BOLIGKVADRANT – B2. A | DATO: JAN. 78<br>MÅL: 1:100 |
| V3S÷ V3N÷ PLANER 1 OG 2 ETASJE | SIGN: JMD/NAB<br>OPPDR.NR: 463-20 |
| FJELLANGER WIDERØE A/S | TEGN.NR: 303 |

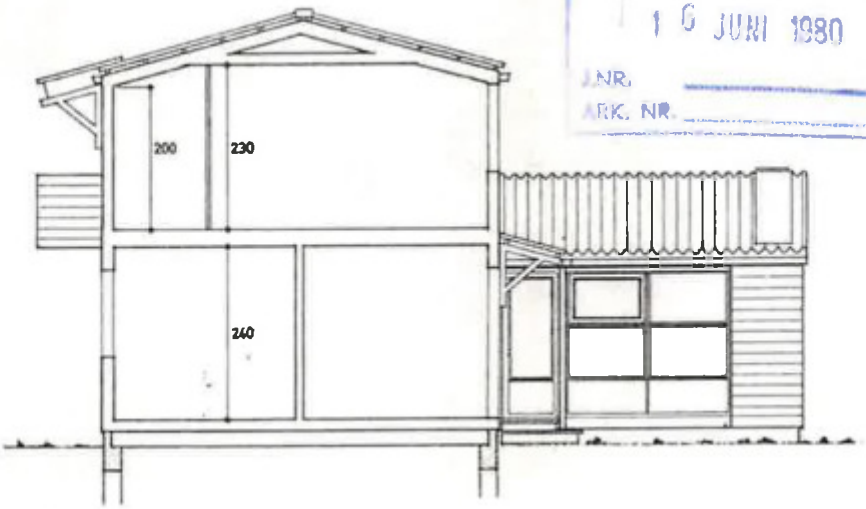



SNITT V3N+

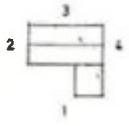



SNITT STUEFLØY

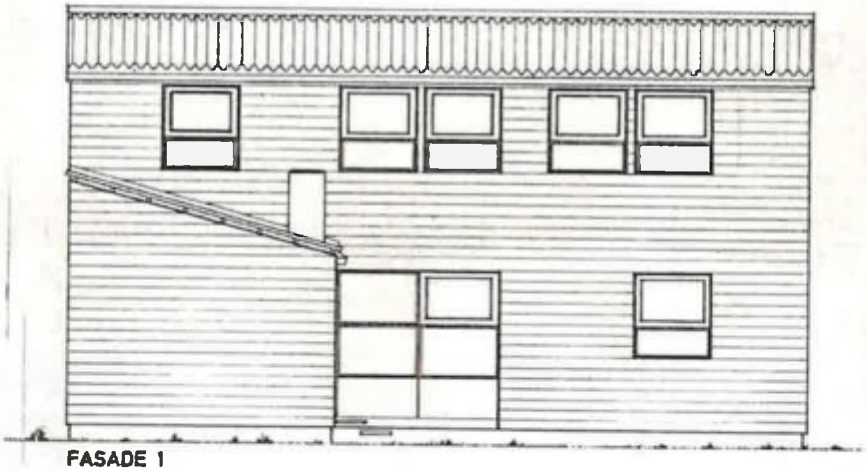
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUNI 1980
J.NR.
ARK. NR.




SNITT V4 S+

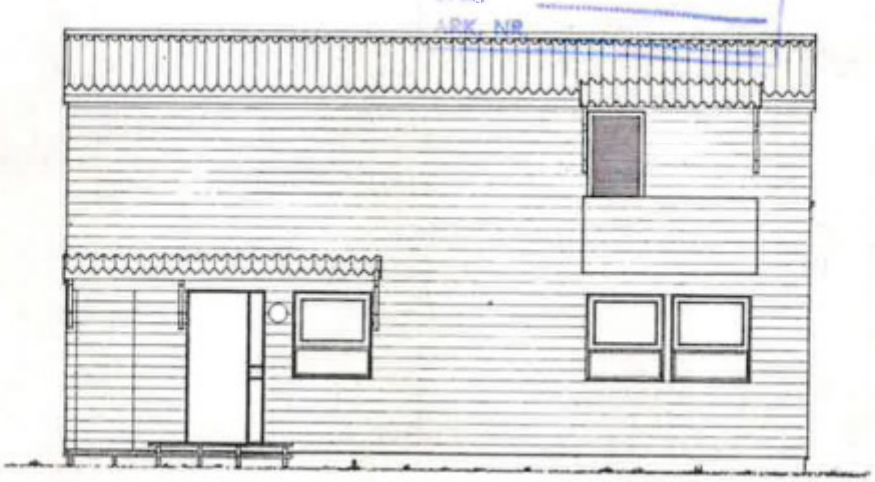



| | | |
|---|---|---|
| TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A-S<br>NORDRE BOLIGKVADRANT – B2. A | | DATO: JAN. 78<br>MÅL: 1:100 |
| V3N+, V4N+<br>V3S+, V4S+ | SNITT<br>SNITT | SIGN: JMD/NAB<br>OPPDR.NR: 465-20 |
| FJELLANGER WIDERØE AS | | TEGN.NR: 305 |

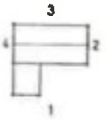


FASADE 1

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUNI 1980
ENR.
ARK. NR.

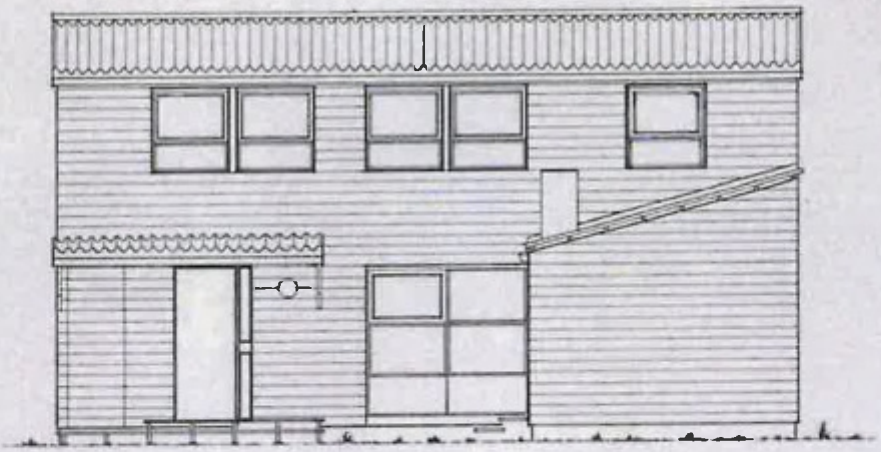


FASADE 3



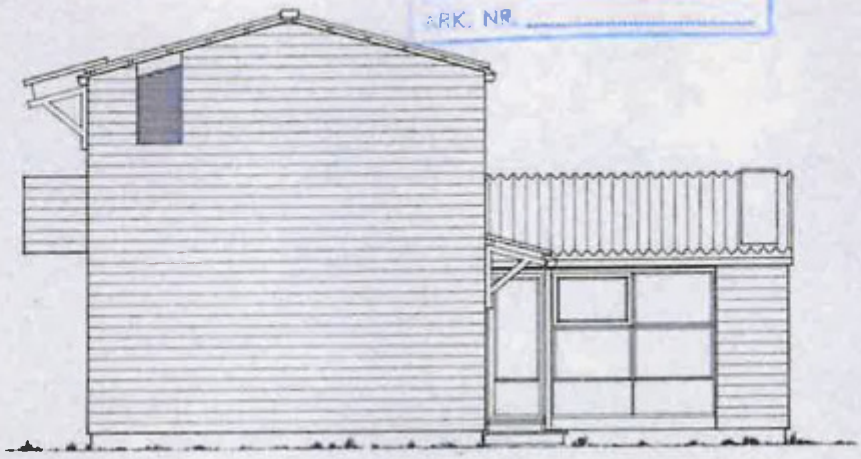

REV. 25.1.79

| | |
|---|---|
| TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A-S<br>NORDRE BOLIGKVADRANT – B2.A | DATO: JAN. 78<br>MÅL: 1:100 |
| V4N+ FASADE 1 OG 3 | SIGN: JMD/NAB<br>TEGN.NR: 465-20 |
| FJELLANGER WIDERØE A-S | TEGN.NR: 308 |

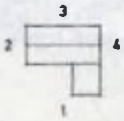


FASADE 1

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUNI 1980
NR.
ARK. NR.

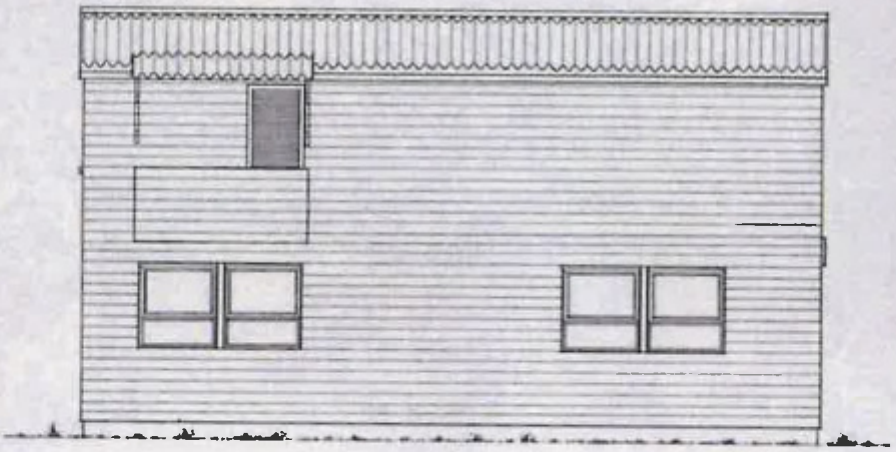


FASADE 2

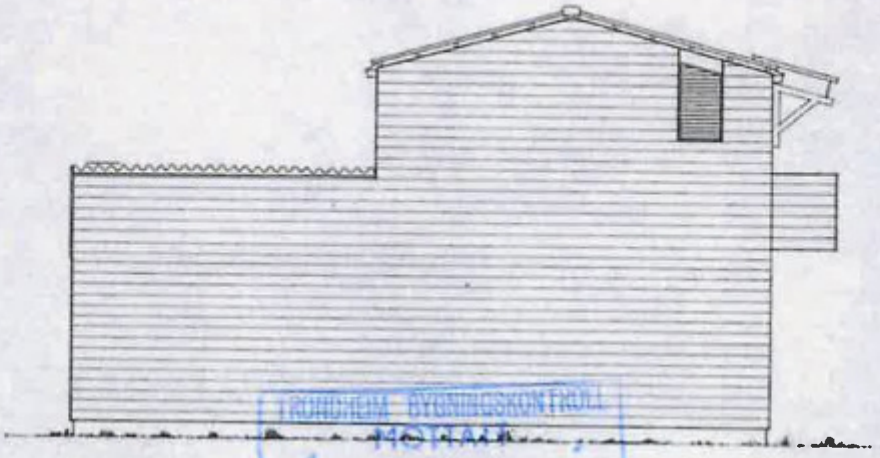



REV. 26.1.79

| | | |
|---|---|---|
| TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A-S<br>NORDRE BOLIGKVADRANT – B2.A | DATO: | JAN. 78 |
| | M.1:: | 1:100 |
| | SIGN: | JMD/NAB |
| V4S + FASADE 1 OG 2 | OPPDR.NR: | 465-20 |
| FJELLANGER WIDERØE A.S | TEGN NR: | 309 |

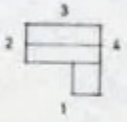


FASADE 3



FASADE 4

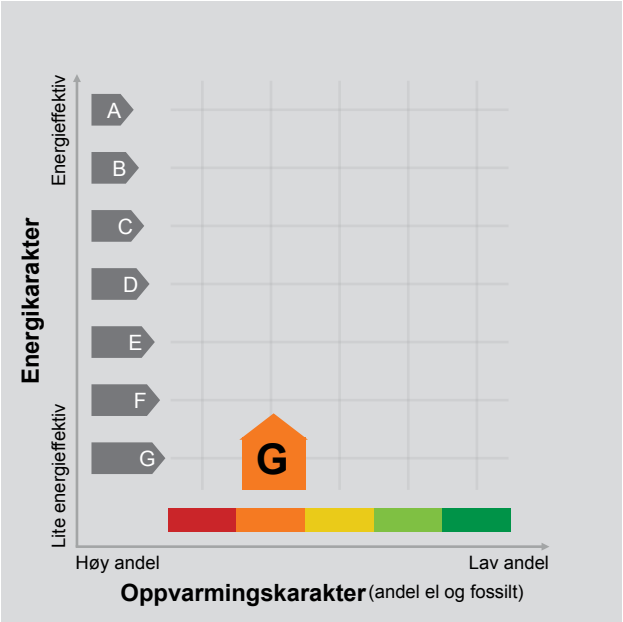
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUNI 1980
LNR:
APK. NR.




| | | |
|---|---|---|
| TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A-S<br>NORDRE BOLIGKVADRANT – B2. A | DATO: | JAN. 78 |
| | M/U | 1:100 |
| V4 S+ FASADE 3 OG 4 | SIGN | JMD/NAB |
| | OPPDR.NR. | 465-20 |
| FJELLANGER WIDERØE A/S | TEGN NR | 310 |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Torvmyra 3 |
| Postnummer | 7091 |
| Sted | TILLER |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 323 |
| Bruksnummer | 755 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182456217 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-67609 |
| Dato | 16.01.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Etterisolering av yttervegg**
**- Isolering av gulv mot grunn**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1984 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 119 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Trondheim (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 114240333 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Trude Båtvik |

| Gateadresse |
| --- |
| Torvmyra 3 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Tiller | 7091 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240333

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap

Arbeid utført av: Aalmo elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført kontroll av e-anlegg ca 2010

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader i fellesgarasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etterisolering og ny kledning samt skifte av vinduer I regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Byggmester Hofstad

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240333

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann i forbindelse med salg

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240333

## Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240333

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Trude Båtvik | de1eba0ff2f124d8a45a5ff67e80216c2fee8d1c | 19.06.2025 20:57:35 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 114240333

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

**Vedtekter for Skjetnebrinken Borettslag**
**org nr. 948 726 017 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB**
**vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.02.1979, endret 26.05.15**
**(ikrafttredelse fra15.08.05), endret 10.06.2020, sist endret 28.05.2024**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Skjetnebrinken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter ved kjøp av ny bolig. For øvrig ligger vedtektene på borettslagets nettside.

### 2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets og kommunens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er i borettslaget tillatt å ha en hund og en katt per bolig eller 2 katter eller 2 hunder. Andelseier plikter å søke styrets godkjennelse før anskaffelse av hund eller katt. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for øvrige andelseiere og beboere.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, avtrekksvifter på loft/tak, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt i punkt 5-1 (1) Dette gjelder ikke utskifting av ytterdører og vinduer til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseiere som har godkjente tilbygg, så som terrasse/veranda, boder, gjerder, trapper, takoverbygg m.m. er selv økonomisk ansvarlig for alt vedlikehold/utskiftinger/riving hva gjelder disse.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Borettslaget er ansvarlig for at beis/behandling av utvendig kledning på boliger blir gjennomført iht. til vedlikeholdsplanen. Utvendig maling av vinduer og karmer er borettslagets ansvar, men andelseiere kan oppfordres til å gjøre malerarbeid gjennom egeninnsats.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen, eller på borettslagets fellesareal, som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å informere styret i borettslaget. Kontaktinformasjon til styret ligger på borettslagets nettsider.

(9) Ved skade, hvor andelseier må bruke borettslagets forsikring, skal andelseier dekke egenandelen.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds
skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes
punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Årsmelding skal legges fram og tas til etterretning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet kan avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Skjetnebrinken Borettslags ABC - Husordensregler

sist endret 10.05.2022

Alle andelseiere og beboere, oppfordres, til å bidra til at borettslagets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges. Det er i alles interesse at husordensreglene følges, så vi sammen kan bo i et velfungerende og trivelig borettslag.

Alle andelseiere plikter å holde et forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig, inkludert boder og tilhørende ytre rom. Andelseier kan bli erstatningspliktig overfor borettslaget om vedlikeholdsplikten forsømmes. Alle andelseiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, husordensregler og rundskriv.

## 1. Kontaktinformasjon styret:

Borettslaget ledes av et styre valgt av generalforsamlingen.

Henvendelser til styret:

- E-post: skjetnebrinken@ntebb.no
- Brev legges i postkasse utenfor grendehuset, eller i postkasse nr. 92.

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig for å kunne behandles.

## 2. Fellesområder

Borettslagets fellesområder omfatter alt av uteareal, garasjeanlegg og grendahus. Borettslaget eier og driver disse anleggene. Utearealene vedlikeholdes ved dugnad. Det forutsettes at hver andelseier ivaretar «private» hager. Se punkt 40.

## 3. Boligene

Det er til sammen 165 boenheter. Disse er delt opp på følgende måte:
25 stk. 2-roms i rekke - type R2 (10 stk. R2N og 15 stk. R2S)
48 stk. 4-roms i rekke - type R4 (18 stk. R4N og 30 stk. R4S)
42 stk. 4-roms hus - type V3 (25 stk. V3N og 17 stk. V3S)
50 stk. 5-roms hus - type V4 (26 stk. V4N og 24 stk. V4S)

Typenavn følger opprinnelig romløsning, men innvendig romfordeling og antall rom kan være endret siden byggeår.

## 4. Utvendig tak / vegger

Sørg for at trær/greiner ikke kommer i berøring med taket og vegger, da dette kan forårsake skader. Alle stein på taket skal være hele og ligge riktig. Hvis stein har forflyttet seg eller blitt skadet skal styret kontaktes så snart som mulig.

## 5. Takrenner

Andelseier må passe på at nedløpsrørene ikke tettes til av løv og annet rusk.

## 6. Baldakiner

Det er montert baldakiner over inngangspartiet på eneboligene og noen av rekkehusene. Disse er festet i veggen. Store snømengder medfører belastning på baldakinene og bør fjernes. Dette er spesielt viktig ved væromslag. For å sikre at vannet renner fritt, bør avløpsrennen ved behov rengjøres for skitt, løv ol. Glassoverflatene og overflatene av rustfritt stål bør rengjøres 1-2 ganger i året.

## 7. Ytterdører

Vedlikehold av ytterdør er andelseiers ansvar. Dørblad og karm skal vokses 1-2 ganger i året med mild bilvoks uten slipemiddel. Dørens fire kanter skal også behandles. Låssylinderen skal smøres med låseolje 1-2 ganger i året, og minimum hver høst. Overflaten på døren må med jevne mellomrom kontrolleres for eventuelle skader. Ved skade i malingen/overflaten må dette utbedres umiddelbart så ikke fukt trenger inn i underlaget og skader døren.

## 8. Utvendig tappekran

Vannslanger skal kobles fra den utvendige vannkranen før det blir frost. Reparasjoner av frostsprengte rør og vannskader på grunn av forglemmelse er andelseiers ansvar.

## 9. Innredning, inventar og utstyr

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen, i forsvarlig stand. Eventuelle skader på grunn av manglende vedlikehold vil kunne medføre avkortning ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskiftninger av inventar, kjøkken- og baderominnredning. Innvendige flater som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Avtrekksvifte på loft/tak, kjøkkenventilator, samt ventiler og kanaler innenfor egen bolig.

Se for øvrig utfyllende informasjon om andelseiers vedlikeholdsplikt i borettslagets vedtekter punkt 5-1 «Andelseiernes vedlikeholdsplikt», samt finnes videre i disse husordensreglene, beboerperm og utdelte rundskriv/håndbøker.

## 10. Vinduer

Vedlikehold av vinduer er andelseiers ansvar. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter vindusglass, samt vinduenes rammer og karmer. Overflatene må pusses, males eller lakkes når dette er nødvendig, for at vinduene skal holde forventet levetid.
Ventiler i vinduskarm må holdes åpne for å hindre kondens.

## 11. Ventilasjon

Tilførselen av frisk luft kommer via ventiler på vegg, samt spalter i vinduskarmene. Luften fordeles derfra via spalter over/under de innvendige dørene. Avsuget skjer fra alle våtrom, samt fra kjøkken via en sentral vifte på tak/loft.
Viften på tak/loft er av type «TKS 300C» og leveres blant annet av ORAS.
Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde og eventuelt bytte avtrekksviften.

Det er viktig å være oppmerksom på at stenging av spalteventiler i vinduer vil medføre dårligere ventilasjon. Ved helt, eller delvis, stenging av ventiler/spalteventiler, reduseres ventilasjonen så mye at det hurtig vil oppstå kondens, dårlig inneklima og muggdannelse. Det samme vil kunne oppstå om avtrekksviften ikke fungerer.

## 12. Kjøkkenventilator

Vedlikehold og bytte av kjøkkenventilator og tilhørende kanaler er andelseiers ansvar. Ventilator på kjøkken må være uten motor da avtrekk skjer via avtrekksviften på tak/loft.

## 13. Innvendig stoppekran

Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet er, samt hvordan denne stenges. Dette for å begrense vannskader. Det må være fri tilgang til stoppekranen.
Innvendig stoppekran befinner seg:
2 - roms i rekke (R2): i luke i veggen i gangen.
4 - roms i rekke (R4): på vaskerommet.
Eneboligene (V3 og V4): under trappa.

## 14. Vann og avløp

Andelseiere har innenfor egen bolig ansvar for å vedlikeholde alt som har med vann og avløp å gjøre. Det vil si alt som er tilkoblet vannrørene fra det punkt det kommer inn i boligen. For avløpsrør gjelder alt som er tilkoblet dette før det går ut av boligen.

Det vil si at andelseier er ansvarlig for skifte av servanter, kraner, toaletter, varmtvannsberedere, badekar, vann- og avløpsrør. Andelseier må påse at overgangen mellom sluk og tettesjikt til enhver tid er tett på grunn av fare for vannlekkasje. Borettslaget har ansvar for utskifting av sluk og vann- og avløpsrør i bærende konstruksjoner. Hvis andelseier i forbindelse med oppussing av bad eller vaskerom skal foreta utskifting av sluk, må det innhentes forhåndssamtykke fra styret.

I toalett og avløp fra kjøkken, bad og vaskerom, må det ikke kastes/tømmes noe som kan tette avløpet. Dette gjelder blant annet matolje, frityrolje, matrester, våtservietter, bomullspads og -pinner, mørtel, maling og lignende.

Andelseier må jevnlig rense sluk og avløp slik at det ikke tettes. Unngå bruk av etsende kjemikalier og kaustisk soda. Det anbefales bruk av Mudin avløpsåpner.

## 15. Stakepunkter

Andelseieren har ansvaret for staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
Det er mulighet til å stake i alle sluk i alle boligtypene.

I tillegg finnes følgende stakepunkter:
2 – roms i rekke (R2): To stakepunkt; gjennom avløp i kjøkkenbenk og luke i veggen i gangen. 4 – roms i rekke (R4): Et felles stakepunkt ved utkjørselen i garasjen og et stakepunkt i oppstikket til hver enkelt leilighet i garasjen.
I eneboligene (V3 og V4): Et stakepunkt; under trappa.

## 16. Varmtvannsbereder

OSO varmtvannsbereder er standard i alle hus. Varmtvannsberederen er andelseiers ansvar. Blandeventilen på varmtvannsberederen har vesentlig kortere levetid enn selve berederen. Erfaringsmessig oppstår det ofte lekkasjer fra blandeventilen. Andelseier må derfor være spesielt oppmerksom på blandeventilen for å forhindre vannskade. Det anbefales at det sørges for vannalarm.

## 17. Elektrisk anlegg

Andelseier har innenfor egen bolig ansvar for å vedlikeholde alt som har med elektrisitet å gjøre. Det vi si alt som er tilkoblet hovedstrømledningen som kommer inn i boligen. Andelseier har da ansvar for å vedlikeholde sikringsskap inkludert sikringer og sikringselementer, ledningsnett, kontakter, brytere, panelovner, belysning og alt som er tilkoblet det elektriske anlegget.

## 18. Varmekabel

I eneboliger og R2-rekkehus er det andelseiers ansvar å sikre at bryter til varmekabel er påslått, høst, vinter og vår. Bryter må stå på for at ikke vannet i vannrør under huset skal fryse. Bryteren er plassert i sikringsskapet.

## 19. Elektriker - og rørleggerarbeid

Andelseier er ansvarlig for at alt av elektriker- og rørleggerarbeid blir utført av autoriserte fagfolk.

## 20. Pipe/brannmur/ovn

Boligene er opprinnelig bygd med pipe, men uten ovn. Ønsker man å sette inn ovn/peis, er andelseier ansvarlig for at installering, eller bytte av ovn/peis, utføres og meldes i henhold til gjeldende lover og forskrifter. I R2-rekkehusene er det restriksjoner på størrelse/tyngde.

### 21. Rutiner ved fyring

Ved opptenning i peis/ovn må man på forhånd slå av avtrekksvifta og sette opp et vindu, ventiler og/eller verandadør. Hvis man unnlater å gjøre dette vil det ryke inn i huset på grunn av undertrykk.

### 22. Brannvarsler og brannslukkeutstyr

Hver bolig skal være utstyrt med minst en brannvarsler i hver etasje. Brannvarslerne skal være seriekoblet. Det skal være minst ett slukkeapparat og ett brannteppe.
Styret deler årlig ut batterier til brannvarslerne, og andelseier er ansvarlig for at batterier blir byttet. Styret sørger for kontroll av brannslukningsapparat. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at utstyret er forskriftsmessig installert, blir vedlikeholdt og levert/byttet når styret henstiller om dette.

Brannvarslerne, brannslokker og brannteppe er borettslagets eiendom og skal følge boligen ved salg. Skadet og ikke funksjonsdyktige brannvarslere eller brannslukningsutstyr skal straks meldes til styret. Andelseierne må kjenne til og forholde seg til brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av brannfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg.

### 23. Kjøleskap og annet utstyr tilkoblet vann

Kjøleskap, kaffe, isbitmaskiner og lignende utstyr som er tilkoblet vann skal ha automatisk avstenging, med føler i områder hvor lekkasjer kan oppstå. Leverandørens vedlikeholdsplan skal følges. Dette er andelseiers ansvar.

### 24. Oppvaskmaskin

Vær oppmerksom på fare for lekkasje med påfølgende vannskade ved feil på maskin eller slange.

### 25. Bygningsmessig endring av bolig/påbygg

Det skal søkes styret skriftlig om alle utvendige bygningsmessige endringer og påbygg, plattinger og lignende. Det må i tillegg, om nødvendig, søkes/meldes Trondheim kommune, plan- og bygningsetaten.

Det skal søkes styret skriftlig ved innvendige bygningsmessige endringer om det berører bærende konstruksjoner eller rørledninger.

Andelseiere som har godkjente tilbygg, så som terrasse/veranda, boder, gjerder, trapper, takoverbygg og lignende, er selv økonomisk ansvarlig for alt vedlikehold og lignende. Dette gjelder også vinduer og verandadører som andelseier selv har satt inn.

### 26. Varmepumper

Det må på forhånd søkes styret om godkjenning til montering av varmepumpe.
Montering og service på varmepumpe skal utføres av sertifisert firma og montør/fagperson.
Varmepumpen og tilhørende utstyr er andelseiers ansvar.

### 27. Kollektiv TV og bredbånd

Borettslaget har kollektiv TV- og bredbåndsavtale.
Det er montert en hjemmesentral i alle boenheter. Alle boenheter har i tillegg en PVR-dekoder. Hjemmesentral og PVR-dekoder tilhører borettslaget og skal følge boligen ved salg. Om andelseier ønsker tilleggsprodukter utover den kollektive avtalen må dette ordnes og bekostes av den enkelte.

### 28. Nattero

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være alminnelig ro i borettslaget.

## 29. Internveier

Borettslagets internveier utgjør veiene fra parkeringsplassene frem til de kommunale gangveiene. Vedlikehold av de kjørbare internveiene er borettslagets ansvar.

På borettslagets kjørbare internveier er kun tillatt med nødvendig servicekjøring, som flytte- og tyngre varetransport, strengt nødvendig drosjetrafikk og vedlikehold.
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 er det kun tillatt med kjøring ved transport av syke og bevegelseshemmede, samt nødvendig brøyting/strøing.

All kjøring skal skje i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på internveiene.

Gangveiene mellom Moltmyra – Torvmyra, og over gangbruene, er kommunens ansvar.

## 30. Parkering

I borettslagets område gjelder soneregulering med generelt forbud mot parkering. Parkering i tun er følgelig ikke tillatt, og forbudet gjelder også foran egen boenhet og for håndverkere. Parkeringsseksjonen ved Trondheim kommune har både rett og plikt til å drive parkeringskontroll i området.

De utvendige plassene er gjesteparkering. Andelseiere/beboere skal benytte parkeringsplassen inne i garasjen. Om du ved privat bil nummer to må parkere ute, sørg for å parkere på/innenfor den oppmerkede plassen og slik at bilen ikke tar opp flere plasser/er til hinder for andre.

Det er ikke tillatt å hensette biler/kjøretøy (inkl. scootere/motorsykler) uten registreringsskilt ute på gjesteparkering, ei heller å hensette over flere dager for biler/kjøretøy (inkl. scootere/motorsykler) med registreringsskilt.

Campingvogner, avskiltede biler, hengere, båter, lastebiler, større varebiler og større tilhengere i forbindelse med yrkesmessig transport, tillates ikke parkert på borettslagets område. Det må kunne påregnes fjerning på eiers regning.

## 31. Garasjeanlegg

Hver boenhet har tildelt en fast biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
Tilgang til garasjen gis ved nøkkel eller ved bruk av mobil. Styret gir andelseier tilgang til garasjen via mobil. Biloppstillingsplassen kan ikke leies ut til personer utenfor borettslaget.

Andelseiere og andre skal kjøre forsiktig i garasjene slik at ikke garasjeporter og annet blir ødelagt. Bruk døren ved siden av porten når du går inn i garasjen. Ring opp porten når du sitter i bilen klar til å kjøre ut. Kjør fram til porten og kjør ut først når porten er helt opp. Om du rygger ut av garasjen vær spesielt oppmerksom.
Unngå å bryte fotocellen i porten. Dette er ment som en sikkerhetsmekanisme og kan medføre feil på porten.
Om du er uheldig og kjører borti garasjeporten skal styret varsles umiddelbart.

Biloppstillingsplassen skal primært brukes til kjøretøy, og det er ikke anledning til å bruke den tildelte biloppstillingsplassen til å parkere MC/scooter, båt, henger eller avskiltede kjøretøy, hvis dette samtidig medfører at andelseier har et kjøretøy stående ute på gjesteparkeringen.

Garasjeanlegget er en del av fellesarealene og alle andelseiere har ansvar for å holde disse ryddige. Det skal ikke lagres brannfarlig gods eller gass i garasjeanlegget, hverken på biloppstillingsplass eller i bod.

Biloppstillingsplasser kan, i tillegg til bil, kun brukes til lagring av gjenstander som har direkte tilknytning til bilbruken, slik som ekstra bildekk, takbokser og lignende. Sykkel som ikke er til ulempe for oppstilling av bil kan også lagres på garasjeplass. Andre gjenstander må oppbevares i de respektive boder.

Antall ekstra bildekk begrenses til 4 per biloppstillingsplass, og disse skal fortrinnsvis henges på veggen på egnet oppheng. Takbokser skal være forsvarlig festet i vegg eller tak.

Det gjøres oppmerksom på at det i garasjene er naturlig noe vanninntrenging, og at dette må tas hensyn til ved lagring i garasjen.

Biler skal parkeres innenfor oppmerket område på biloppstillingsplassen. Bilen skal ikke parkeres over den fremste streken.

Det er ikke tillatt å vaske biler og/eller dekk inne i garasjene.

Det finnes noen få parkeringsplasser som kan leies av borettslaget. Disse utlyses gjennom oppslag på garasjeanlegget, og tildeles andelseier med lengst ansiennitet.

### 32. Brannslange

Brannslanger er montert i hvert garasjeanlegg. Disse skal til enhver tid være lett tilgjengelige, og det kan ikke lagres noe foran brannslangene.
Brannslangene skal kun benyttes ved brann og i forbindelse med borettslagets dugnader. Det er ikke tillatt å bruke brannslangene ved vask av biler og/eller bildekk ol.

### 33. Lading av ladbare biler

Styret har fullmakt fra generalforsamlingen til å utforme eget reglement/rutine for etablering av ladestasjoner på bakgrunn av vedtak som ble vedtatt i sak 2 på ekstraordinær generalforsamling 17.11.2016. Dersom andelseiere ønsker å lade bil / etablere ladestasjon i fellesgarasjene, skal styret på forhånd kontaktes for informasjon om ordningen. Det vises for øvrig til gjeldende reglement og kontrakt for lading av ladbare biler.

### 34. Snømåking

Borettslaget har ansvar for brøyting og strøing av de kjørbare internveiene og parkeringsplassene. Andelseierne i borettslaget skal selv måke og strø ved postkassestativ, foran og oppå søppelcontainere, trappene, samt holde slukene åpne for vannavrenning og nødetater. Styret setter opp måkelister som fordeler ansvaret på vinterhalvåret, og tilrettelegger med sand og salt. Andelseiere er ansvarlig for eget inngangsparti.

### 35. Forsikring

Boligene, grendahuset og fellesanleggene er forsikret av borettslaget. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på bebyggelse som ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar, må andelseier dekke faktiske kostnader knyttet til skaden, herunder egenandelen.

Andelseierne må selv sørge for å tegne innboforsikring for hus, boder og garasjeanlegg.

### 36. Nøkler

Det er ikke systemlås i boliger og postkasser. Andelseiere har derfor selv ansvar for å sørge for nøkler.

Andelseiere kan ikke selv bytte lås i postkassen. Lås skal byttes av borettslaget, men bekostes av andelseier.

Andelseier som mister nøkkel og/eller fjernkontroll til garasjen, plikter uten ugrunnet opphold å melde fra om dette til styret. Andelseier er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.

### 37. Dyrehold

Det er i borettslaget tillatt å ha en hund og en katt pr. bolig. Andelseier plikter å søke styrets godkjennelse før anskaffelse av hund eller katt. Husdyrholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelseiere og beboere.

Selv om det er vedtatt begrensninger på dyrehold, kan styret etter søknad samtykke i at andelseier holder innekatt. Det samme gjelder dersom gode grunner taler for hold av flere dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

Alle katteiere oppfordres til å sterilisere eller kastrere, samt chip-registrere sin katt.

### 38. Avfall
Borettslaget har kildesortering og i avfallscontainerne skal det kun kastes godkjent avfall. Det er viktig at alt restavfall som kastes er pakket forsvarlig inn, slik at det unngås søl og luktplager.

Hensettelse av større ting og annet avfall utenfor containerne er ikke tillatt.
Andelseiere oppfordres til å benytte seg av gjenvinningsstasjonen på Heggstadmoen.
Styret kan fakturere andelseierne for ekstrakostnader som påføres borettslaget i forbindelse med opprydding og sanering av skrot som hensettes i fellesarealer.

### 39. Grøntanlegg
Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget, og endringer på fellesanlegg skal ikke gjøres uten tillatelse fra styret.

### 40. Hage tilhørende bolig
Hver boenhet har en eksklusiv bruksrett til området rundt egen bolig, også kalt «privat hage». Området må holdes ryddig og vedlikeholdes av andelseier. Plener må vedlikeholdes og klippes. Busker, hekker og trær må beskjæres slik at maksimal høyde ikke overstiger takhøyden på bolig, eller er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Dette gjelder også ved nyplanting av trær, hekker og busker. Beplantning skal heller ikke være til hinder for vedlikehold, snøbrøyting/strøing mv.
Andelseier er ansvarlig for egen «privat hage» og er ansvarlig for kostnader for ekstern bistand for å trimme og/eller felle trær i henhold til ovenstående punkt.

### 41. Skadedyr
Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr, da dette tiltrekker seg skadedyr.

### 42. Lekeplass
I området finnes mange lekeplasser. Disse er utstyrt med forskjellige lekeapparater, sandkasser og bord med benker.

### 43. Grendahus
Grendahuset skal fungere som et tilbud til hver enkelt andelseier og beboere, samtidig som det vil være et møtested for sosiale aktiviteter, møter med mer. Det er eget reglement ved utleie av grendahuset, og kontrakt må skrives ved leie. Arrangementer i grendahuset skal være avsluttet kl. 23.00.

### 44. Trampoliner og badebasseng
Det er ikke tillatt å sette opp trampoline eller badebasseng på borettslagets fellesområde.

Andelseier som ønsker å sette opp trampoline i sin «private hage», jfr. pkt. 40, må på forhånd innhente styrets skriftlige tillatelse, og inngå avtale om bruken.
Andelseier har ansvar for plassering, montering og øvrige retningslinjer for trampolinen iht. produktansvarsloven, samt ansvar for den generelle bruken av trampolinen.

Bruk av trampoliner må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, både med hensyn til innsyn, høyt støynivå og lignende. Klager på bruk av trampolinen kan medføre at tillatelsen trekkes tilbake.

Andelseier som i sin «private hage», jfr. pkt. 40, ønsker å ha badebasseng/jacuzzi ol. må på forhånd innhente styrets skriftlige tillatelse, og inngå avtale om bruken.
Andelseier har ansvar for plassering, montering og øvrige retningslinjer for bruk av dette iht. gjeldende regelverk, samt ansvar for den generelle bruken av badebassenget/jacuzzien ol. I henhold til plan og bygningsloven skal basseng, dam eller brønn som er mer enn 20 cm dyp, sikres slik at personer er forhindret fra å falle i dem.

Andelseier har ansvar for å sørge for solid og sikker tildekking (eksempelvis med låsbart lokk) når badebassenget/jacuzzien ol. ikke er i bruk. Utformingen av sikkerhetstiltakene

skal være slik at barn ikke utsettes for fare ved klatring eller kryping. Alternativt må badebassenget/jacuzzien ol. tømmes for vann etter bruk.

### 45. Utleie av bolig

Utleie av bolig er ikke tillatt uten særskilt tillatelse gitt fra styret.
Se for øvrig borettslagets vedtekter pkt. 4-2.

### 46. Korttidsutleie av bolig

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jfr. borettslagsloven. Korttidsutleie i leieforhold/langtidsleie er ikke tillatt, da det er andelseier som har retten til utleie.
Overlating av boligen minker ikke andelseierens plikter i forhold til borettslaget. Det er andelseieren som vil holdes ansvarlig ved mislighold, som f.eks. at husordensregler ikke overholdes, ved støy, skader/hærverk, forsøpling, adferd mv.
Andelseieren plikter å gjøre leietakere kjent med borettslagets husordensregler, samt forsikre seg om at de er forstått og følges.

### 47. Regelbrudd

Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til borettslaget. Brudd på vedtekter/husordensregler er å anse som mislighold, og vil kunne medføre at borettslagets styre iverksetter tiltak overfor andelseier.

Skjetnebrinken Borettslag
v/styret

# Skjetnebrinken Borettslag - Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 4 598 004 | 9 281 772 | 4 598 095 | 5 085 300 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 5 147 784 | 0 | 5 148 000 | 5 148 000 |
| Inntekter garasjer | | 52 800 | 52 359 | 52 800 | 55 440 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 790 020 | 790 020 | 800 000 | 811 408 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 113 012 | 172 967 | 132 000 | 50 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **10 701 620** | **10 297 118** | **10 730 895** | **11 150 148** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -50 760 | -50 760 | -50 760 | -53 298 |
| Styrehonorar | | -360 000 | -360 000 | -360 000 | -378 000 |
| Avskrivninger | | -257 406 | -257 406 | -257 406 | -257 406 |
| Forretningsførerhonorar | | -214 561 | -208 084 | -214 565 | -221 700 |
| Honorar administrative tjenester | | -34 517 | -33 317 | -34 518 | -35 750 |
| Eksterne honorar | 3 | -29 288 | -17 449 | -18 375 | -18 750 |
| Kontingent boligbyggelag | | -71 175 | -66 000 | -71 500 | -77 000 |
| Drifts- og serviceavtaler | 4 | -67 242 | -27 006 | -42 250 | -91 520 |
| Vaktmestertjenester | | -511 085 | -472 220 | -472 500 | -515 500 |
| Renholdstjenester | | -8 879 | -435 | 0 | 0 |
| Løpende vedlikehold | 5 | -90 709 | -101 182 | -120 000 | -100 000 |
| Periodisk vedlikehold | 6 | -963 482 | -23 249 | -1 345 000 | -1 200 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -794 808 | -794 813 | -800 000 | -811 408 |
| Forsikring | | -999 708 | -858 408 | -939 160 | -1 148 411 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -1 580 782 | -1 125 490 | -1 245 000 | -1 660 000 |
| Eiendomsavgifter | | -936 376 | -918 690 | -966 000 | -982 000 |
| Energi, felles | | -119 486 | -182 219 | -169 000 | -30 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | -419 311 | -86 527 | -63 000 | -77 980 |
| **Sum driftskostnader** | | **-7 509 573** | **-5 583 255** | **-7 169 034** | **-7 658 723** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 192 047** | **4 713 863** | **3 561 861** | **3 491 425** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 393 321 | 390 854 | 114 000 | 355 000 |
| Finanskostnader | | -3 384 876 | -2 951 266 | -3 134 000 | -3 134 000 |
| **Netto finansposter** | | **-2 991 555** | **-2 560 412** | **-3 020 000** | **-2 779 000** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **200 492** | **2 153 451** | **541 861** | **712 425** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 200 492 | 2 153 451 | 541 861 | 712 425 |
| **ÅRSRESULTAT** | **8, 12** | **200 492** | **2 153 451** | **541 861** | **712 425** |
| Disponering av totalresultat: | | 200 492 | 2 153 451 | 541 861 | 712 425 |
| Overført til annen egenkapital | | 200 492 | 2 153 451 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 9, 13 | 109 543 475 | 109 543 475 |
| Andre anleggsmidler | 9 | 4 978 320 | 5 235 726 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | | 332 690 | 332 690 |
| **Sum anleggsmidler** | | **114 854 485** | **115 111 891** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 10 | 22 416 | 1 385 |
| Periodiserte kostnader | 10 | 284 140 | 252 219 |
| Andre fordringer | 10 | 2 200 | 9 500 |
| Mellomregning Klare Finans | 10 | 126 369 | 118 233 |
| Opptjente renter | 10 | 300 927 | 304 158 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 11 | 7 014 311 | 8 706 307 |
| **Sum omløpsmidler** | | **7 750 363** | **9 391 802** |
| **SUM EIENDELER** | | **122 604 848** | **124 503 693** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 12 | 16 500 | 16 500 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 12 | 34 668 680 | 34 468 188 |
| **Sum egenkapital** | | **34 685 180** | **34 484 688** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 13, 14 | 60 010 770 | 61 963 486 |
| Borettsinnskudd | 13, 15 | 27 115 000 | 27 115 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **87 125 770** | **89 078 486** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 535 818 | 799 098 |
| Forskudd kunder | | 147 151 | 119 618 |
| Påløpte kostnader | | 110 929 | 18 796 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 3 007 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **793 898** | **940 519** |
| **Sum gjeld** | | **87 919 668** | **90 019 005** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **122 604 848** | **124 503 693** |
| Pantstillelser | 13 | 87 125 770 | 89 078 486 |

Sted:_____, dato:_____

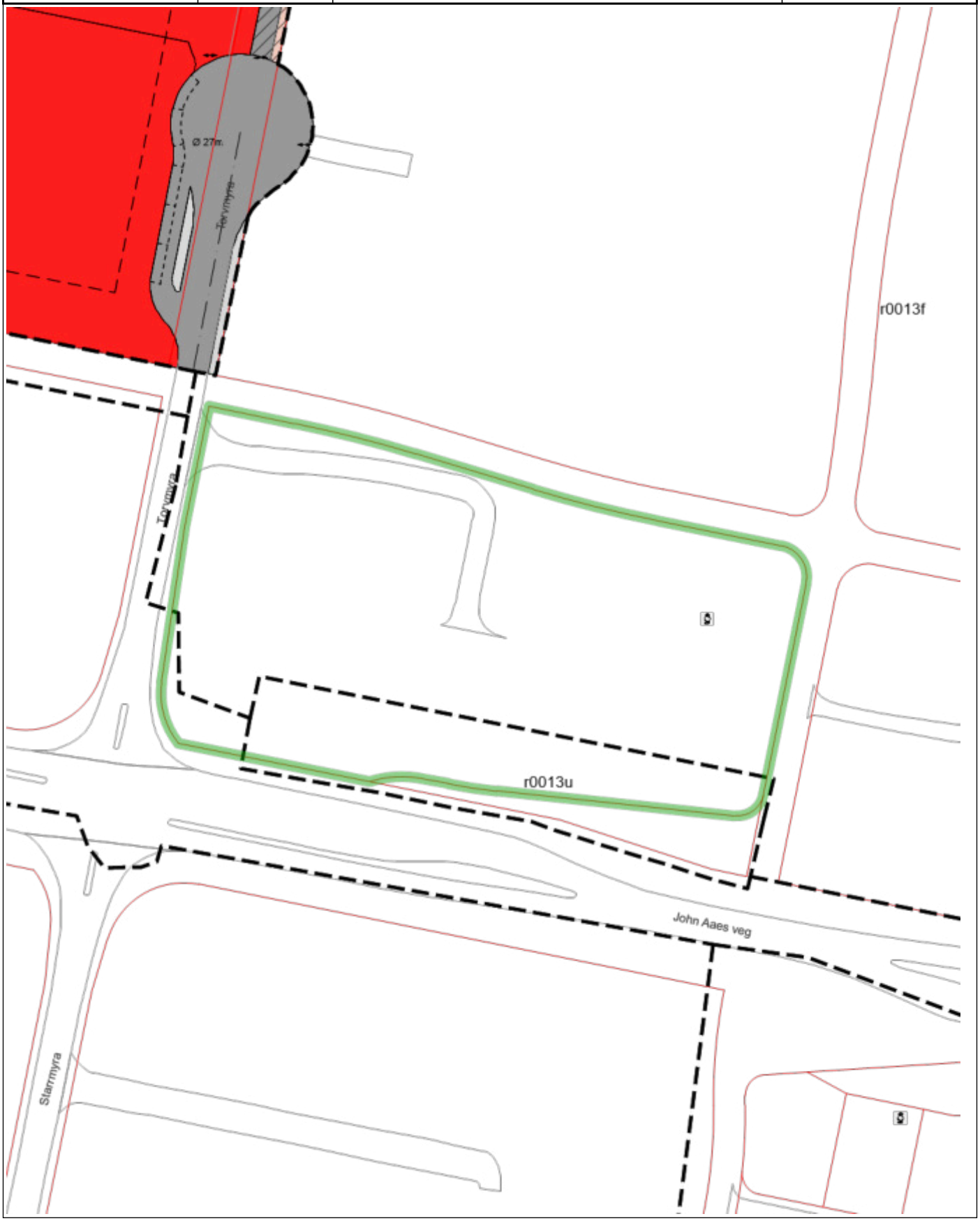
| | | |
|---|---|---|
| John Sund<br>Leder | Sarrah Ouaz<br>Styremedlem | Thomas Johansen<br>Styremedlem |
| Torunn Tømmervold<br>Styremedlem | Ola Øfstedal<br>Styremedlem | |

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 323 | Bnr: 755 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Torvmyra 3<br>7091 TILLER, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Regulert senterlinje


Regulert parkeringsfelt


Offentlig bygg - undervisning


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Felles avkjørsel


Annet fellesareal

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**AVDELING BYUTVIKLING**

# R13

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 09.01.76

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE BOLIGKVADRANT I HEIMDALSBYEN.

§ 1

Reguleringsgrense, byggegrense.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av reguleringsplan/bebyggelsesplan påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Med byggemelding skal det vedlegges detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser interne kjøreveger, gangveger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plassering av søppelspann, postkasseanlegg, elektrisitet- og televerkets anlegg etc.

d) Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de forskjellige husgrupper.

f) Gjerder skal fortrinnsvis unngås. Bygningsrådet kan tillate innhengning dersom spesielle grunner tilsier dette, og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farge på gjerdet.

g) Tomteområde utenfor byggelinje mot veg skal gis parkmessig behandling og vedlikehold.

h) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent beplantningsplan for vedkommende kvartal som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, omplantning av eksisterende trær og nyplantninger.

i) For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

j) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

k) Innenfor frisiktsoner skal alle sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5m over planum for tilstøtende kjørebaner fjernes.

l) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

m) I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

§ 3

Område for småhusbebyggelse (område A).

a) I området kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer som frittliggende bolighus - som kjede-rekkehus eller rekkehus gruppert i tun. 3 etasjer kan tillates om utnyttelsesgrad og arkitektonisk utforming tilsier dette. Utnyttingsgrad skal ikke overstige 0,3.

b) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette mht. materialvalg, form og farge. For øvrig kan garasjer og parkeringsplasser utføres som felles-anlegg.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som bolighuset.

§ 4

Boligområde for tett utnyttelse (område B1, B2 og C2).

a) I område B1 og B2 kan oppføres bebyggelse i inntil 3 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 0,5.

b) Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C2 skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 8 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 0,65.

c) For område C2 kan bygningsrådet tillate innpasset forskjellige former for virksomhet (kommersiell og sosial service) som har naturlig tilknytning til boligområdet. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

d) Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel eller kjeller, eller som parkeringshus hvor det ellers ligger til rette for det.

§ 5

Bolig/forretningsområde (område C1).

a) Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C1 skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 10 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 1,0.

b) Planlegging av område C1 må vurderes i sammenheng med planlegging av tilliggende områder i regionsenteret både med hensyn til trafikkmønster og fordeling av funksjonsinnhold.

c) Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel, kjeller, eller hvor det ellers ligger til rette for det som parkeringshus.

§ 6

Område for offentlig bebyggelse (område O1, O2 og O3).

a) Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgra skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bebyggelsen forutsettes nyttet til skoleformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset annen virksomhet med naturlig tilknytning til bo-/skolemiljøet.

§ 7

Område for almennyttig formål (område D1, D2, D3 og D4.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Område for forretningsbebyggelse og annen kommersiell service (område F).

a) Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset boliger og forsjellige former for kommersiell og sosial service som har naturlig tilknytning til boligområdet. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 9

Friområder (område P1 og P2).

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

***000***

R 13 f, st.t: 19.12.78. KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE B2A, NORDRE BOLIGKVADRANT
(REG.BEST., NORDRE BOLIGKVADRANT, MED TILLEGG I §§ 4 OG 7)

§ 1.

Reguleringsgrense, byggegrense.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av reguleringsplan/ bebyggelsesplan påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.

b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

KOPI

c. Med byggemelding skal det vedlegges detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser interne kjøreveger, gangveger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plassering av søppelspann, postkasseanlegg, elektrisitet - og televerkets anlegg etc.

d. Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.

e. Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de forskjellige husgrupper.

f. Gjerder skal fortrinnsvis unngås. Bygningsrådet kan tillate innhegning dersom spesielle grunner tilsier dette, og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farge på gjerde.

g. Tomteområde utenfor byggelinje mot veg skal gis parkmessig behandling og vedlikehold.

h. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent beplantningsplan for vedkommende kvartal som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, omplantning av eksisterende trær og nyplantninger.

i. For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

j. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

k. Innenfor frisiktssoner skal alle sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over planum for tilstøtende kjørebaner fjernes.

l. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

m. I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

§ 3.

KOPI

Område for småhusbebyggelse (Område B1)

a. I området kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer som frittliggende bolighus - som kjede-rekkehus eller rekkehus gruppert i tun. 3 etasjer kan tillates om utnyttelsesgrad og arkitektonisk utforming tilsier dette. Utnyttingsgrad skal ikke overstige 0.3.

b. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. For øvrig kan garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som bolighuset.

§ 4.

Boligområde for tett utnyttelse (Område B1 - B2 og C2).

a. I område B1 og B2 kan oppføres bebyggelse i inntil 3 etasj. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 0.5.

b. Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C2 skal godkjennes bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 8 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 0.65.

c. For område C2 kan bygningsrådet tillate innpasset forskjellige former for virksomhet (kommersiell og sosial service) som har naturlig tilknytning til boligområdet. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

d. Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel eller kjeller, eller som parkeringshus hvor det ellers ligger til rette for det.

e. Tilbygging kan skje innenfor de i planen viste begrensninger. Tilbygget skal gis den samme form og materialbehandling som huset forøvrig.

f. Felles grøntområder skal gis parkmessig behandling. Området langs den nord-syd gående hovedgangvegen skal nyttes som kvartalslekeplass og tillegges funksjoner som lekestativ, sandkasse, sklier, benker og bord samt opparbeidede felter for volley-ball, badminton og annen ball-lek som ikke innebærer sjenanse for de nærliggende boligene.

§ 5

Bolig/forretningsområde (Område C1).

KOPI

a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C1 skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 10 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride [illegible] = 1.0.

b. Planlegging av område C1 må vurderes i sammenheng med planlegging av tilliggende områder i regionsentret både med hensyn til trafikkmønster og fordeling av funksjonsinnhold.

c. Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel kjeller, eller hvor det ellers ligger til rette for det som parkeringshus.

§ 6

Område for offentlig bebyggelse (Område O1 - O2 og O3).

a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Bebyggelsen forutsettes nyttet til skoleformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset annen virksomhet med naturlig tilknytning til bo/skolemiljøet.

§ 7.

Område for almennyttig formål (Område D1 - D2 - D3 og D4.

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjenne av bygningsrådet.

b. Kjøreadkomst til grendehuset (nødvendig tilbringertjeneste) skal skje via tilliggende felles adkomst, serviceveg.

§ 8.

Område for forretningsbebyggelse og annen kommersiell service (Område F).

a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset boliger og forskjellige former for kommersiell og sosial service som har naturlig tilknytning til boligområdet. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 9.

KOPI

Friområder (Område P1 og P2).

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

---

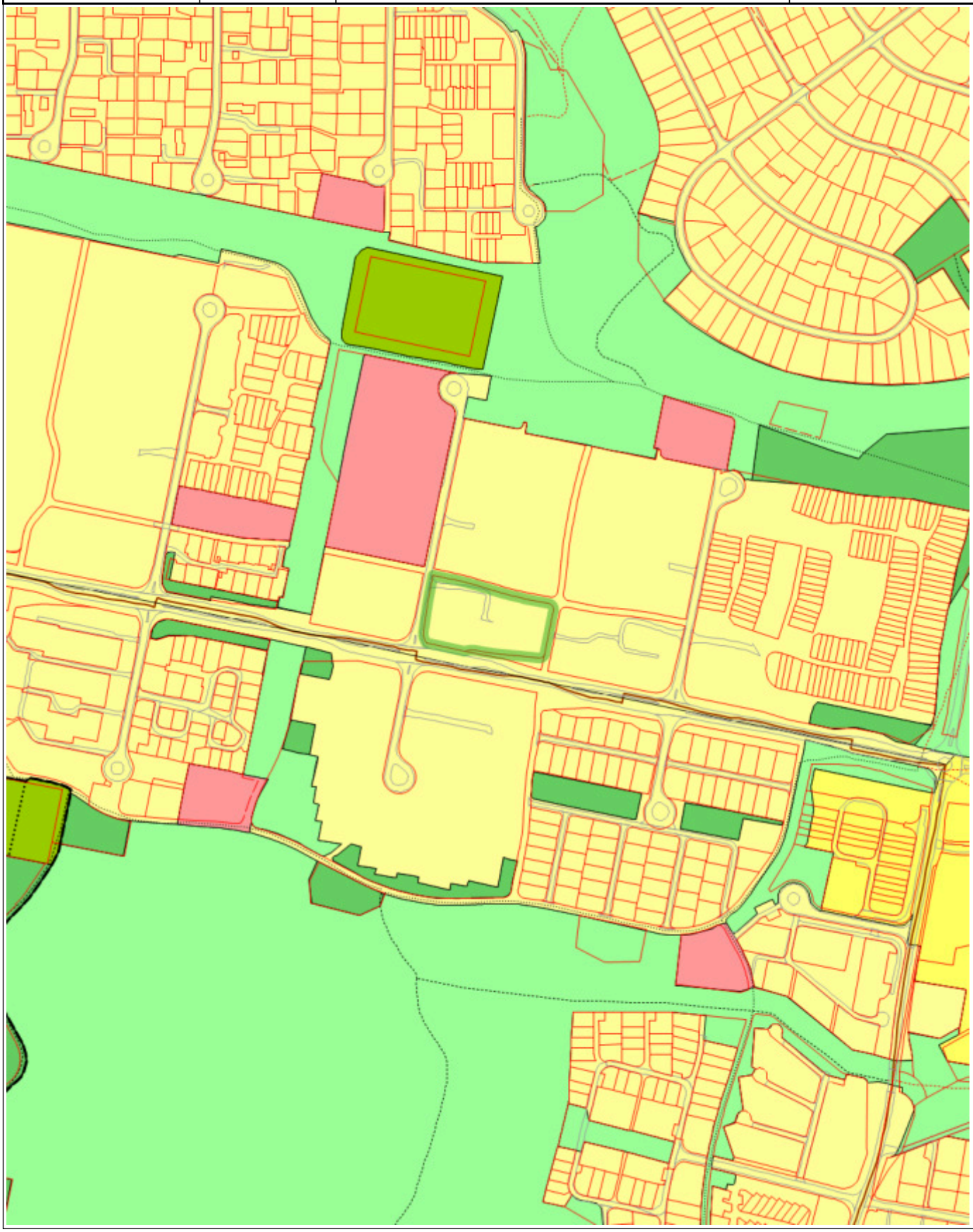
Stadf. 19/12-78

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 323 | Bnr: 755 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Torvmyra 3<br>7091 TILLER, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - 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

Tonstad Utbyggingsselskap A/S
Postboks 588

7001 TRONDHEIM

AØ/BL 8.4.1981

TORVMYRA 1-43. 22 LEIØIGHETER:

Inspeksjon er foretatt 30.3.81.
Midlertidig brukstillatelse meddeles for Torvmyra 1-43,
ialt 22 leiligheter.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Arne Øren

Gjenpart:
Godhavn,
v/ing. Lien
Nordre gt. 1
7000 Trondheim

(Ørev av 3.4.1981 utgår.)

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 3UK 2608/15**

E. Mylius Arkitektkontor
Øvre Bakklandet 40

N-7013 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Gunnar Drage | 11/22433<br>oppgis ved alle henvendelser | Erling Mylius | 12.08.2015 |

**Tovmyra, Skjetnebrinken borettslag, ferdigattest for endring / rehabilitering av fasade / ombygging**

Byggested: **Tovmyra, Skjetnebrinken borettslag** Gnr./Bnr.: **323/754**
Ansvarlig søker: **E. Mylius Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Skjetnebrinken borettslag**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.12.2014.
Søknaden er komplettert 11.08.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 2283/11 og FBR 3UK 5674/12.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Gunnar Drage
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Skjetnebrinken borettslag, Tovmyra 141, 7091 TILLER

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

**Innholdet i klagen**
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.




# Meglers verdivurdering

# TORVMYRA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 21.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Torvmyra 3, 7091 TILLER

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1981

GNR 323 BNR 755 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS TILLER-HÅRSTAD 12

Verdivurdert til

**4 050 000**

| 382 282 | 4 432 282 | 37 246 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 119 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1981 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 888 |
| Formue | 46 580 |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tonstadgrenda 49<br>160 m² 1981 | 167 m² | 3 sov | | 05.03.2025 | 4 600 000 | **5 350 000** | 0 | 5 350 000 | **33 438** |
| 2 | Moltmyra 110<br>100 m² 1981 | 17,5 daa | 3 sov | | 04.12.2024 | 3 750 000 | **4 030 000** | 368 776 | 4 398 776 | **43 988** |
| 3 | Moltmyra 157<br>123 m² 1983 | 249 m² | 3 sov | | 23.05.2025 | 4 990 000 | **4 700 000** | 0 | 4 700 000 | **38 211** |
| 4 | Starrmyra 40<br>145 m² 1983 | 44,0 daa | 4 sov | | 15.01.2025 | 4 290 000 | **4 450 000** | 227 650 | 4 677 650 | **32 260** |
| 5 | Starrmyra 80<br>153 m² 1983 | 44,0 daa | 3 sov | | 27.06.2024 | 3 950 000 | **3 950 000** | 232 014 | 4 182 014 | **27 333** |
| 6 | Starrmyra 48<br>159 m² 1983 | 44,0 daa | 4 sov | | 29.01.2025 | 4 350 000 | **4 135 000** | 254 049 | 4 389 049 | **27 604** |

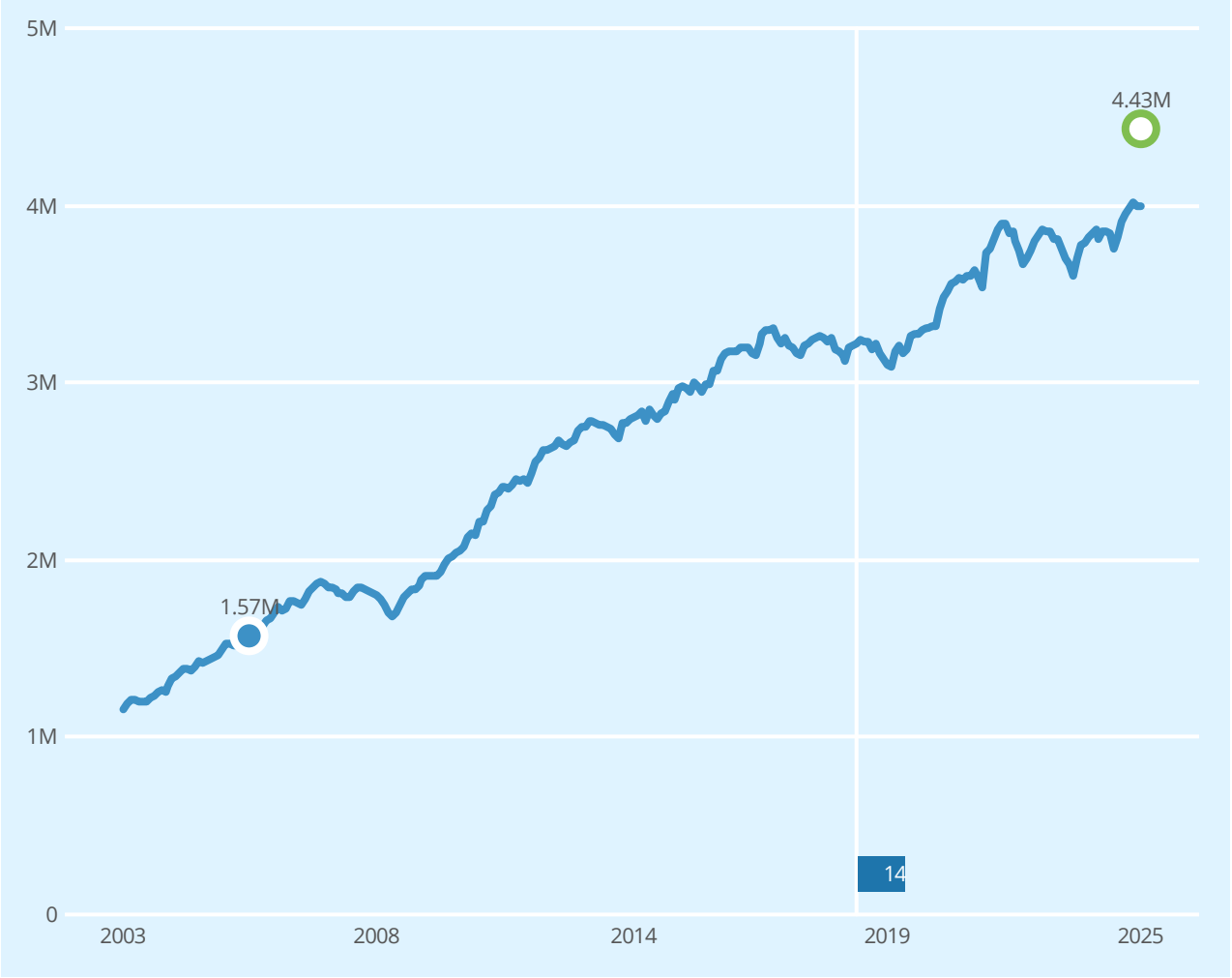
Flott og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet på Tiller i ei gate uten gjennomgangstrafikk. Et steinkast unna har man busstopp med gode kollektivforbindelser, samtidig er det kort vei til City Syd og alle servicetjenester man trenger til daglig. Det er fine lekeområder i nærheten og kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt videregående skole. Boligen har en praktisk planløsning fordelt over to plan og fremstår med en gjennomgående pen standard hvor man kan flytte rett inn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig
3 Enebolig
4 Enebolig
5 Enebolig
6 Enebolig
7 Enebolig
+7 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.09.2005 | 07.10.2005 | | 1 280 000 | 1 385 000 | 182 812 | 1 567 812 | 15 |

15 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

# Rekkehus til salgs i 7091 TILLER nå

6
rekkehus til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

# Rekkehus solgt i 7091 TILLER siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

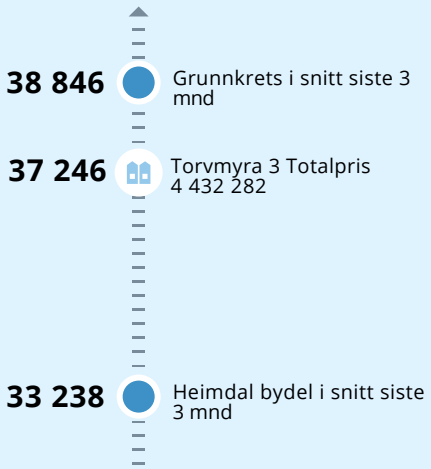



Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 0.4% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# Notater