BRAUTA 73

PRIVATMEGLEREN

Brauta 73
7091 TILLER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2018
BRA: 51 m^2
BRA-i: 46 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

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/29176

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Thomas Andre Saltnes**

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:

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 gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Brauta 73, 7091 Tiller**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	2436	Festenr:	
Seksjonsnr:	20	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2018						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet oppført i bindingsverk av tre som er utvendig kledd med liggende kledning.
Det er betong i etasjeskille
Saltak tekket med takstein.
Vinduer med 3 lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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	51	46	5	0	6
Totalt m²	**51**	**46**	**5**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	43	3	Entre/gang, soverom, stue og kjøkken.	Bod
Totalt m²	**46**	**43**	**3**		

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 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er platting i impregnert utførsel, med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er etasjeskille i betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Stekeovn, kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin og koketopp.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet det balanserte anlegget.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r 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

Det er brannvarsler i tak og brannslukker i bod.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, 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**

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vanbåren gulvvarme til bad og gang, samt varmekonvertervifte på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Filter byttes årlig.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med vannbåren varme.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

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-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk tilkoblet den balanserte ventilasjonen, dette styres via kjøkkenvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
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**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Vegg inn motvåtsone har tilliggende rør for rør i rør skap og alt av fjernvarme har inntak der og kjøkken. Det er derfor ikke foretatt hulltakking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant



Fasade øst
1 : 100



Fasade nord
1 : 100

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Nr.	Beskrivelse	Dato

Block Watne AS

Tillerringen 163
Byggemeldingstegning

Felt B1 - Hus F

Fasader

Prosjektnummer	14065
Dato	15.01.2015
Tegnet	jw
Kontrollert	map

103

Skala 1 : 100

04.11.2015 08:56:15



Fasade vest
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Nr.	Beskrivelse	Dato

Block Watne AS

Tillerringen 163

Byggemeldingstegning

Felt B1 - Hus F

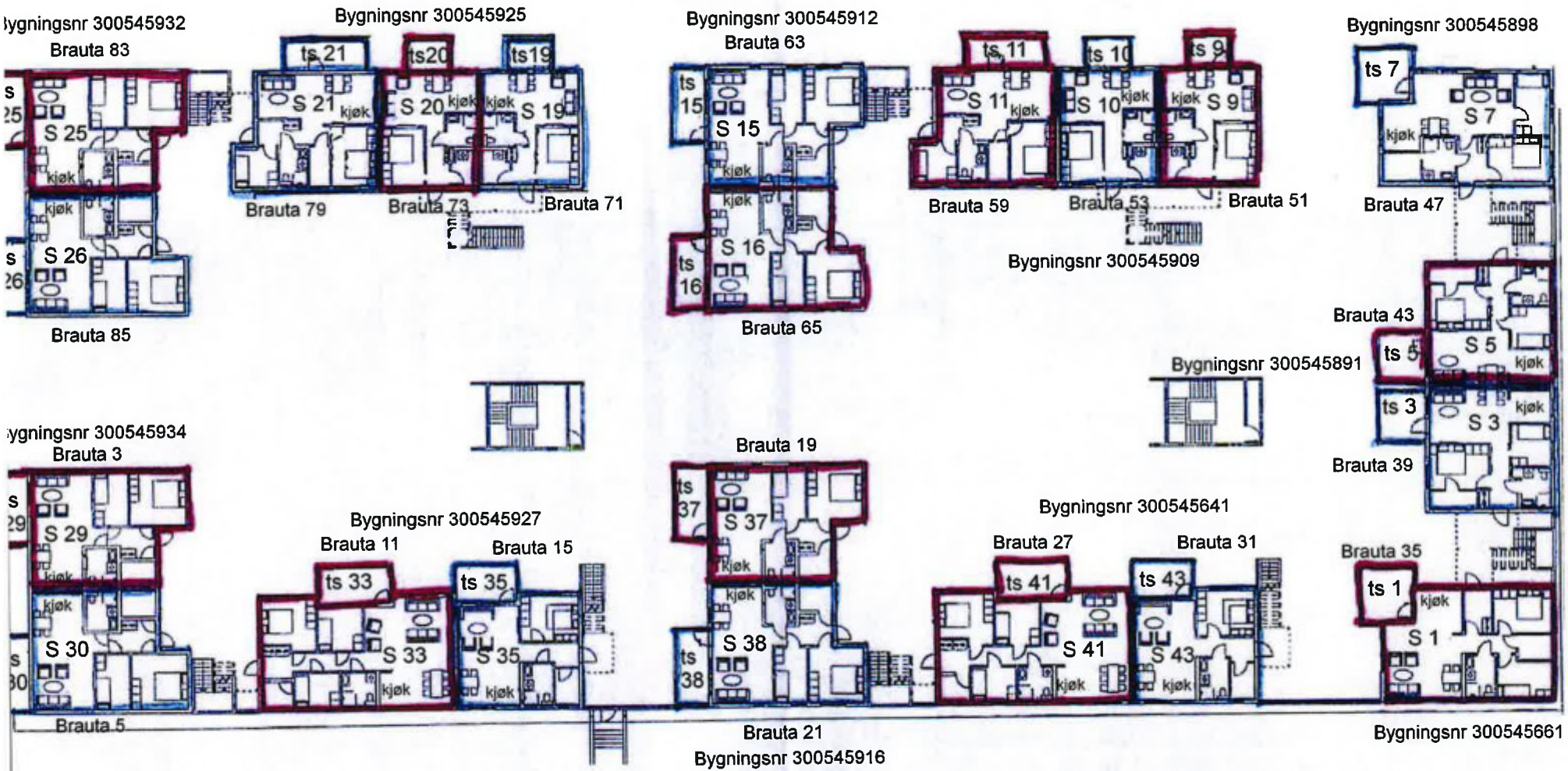
Fasader

Prosjektnummer	14065
Dato	15.01.2015
Tegnet	jw
Kontrollert	map

104

Skala 1 : 100

04.11.2015 08:56:29



S = seksjonsnummer
ts = tilleggsareal seksjon

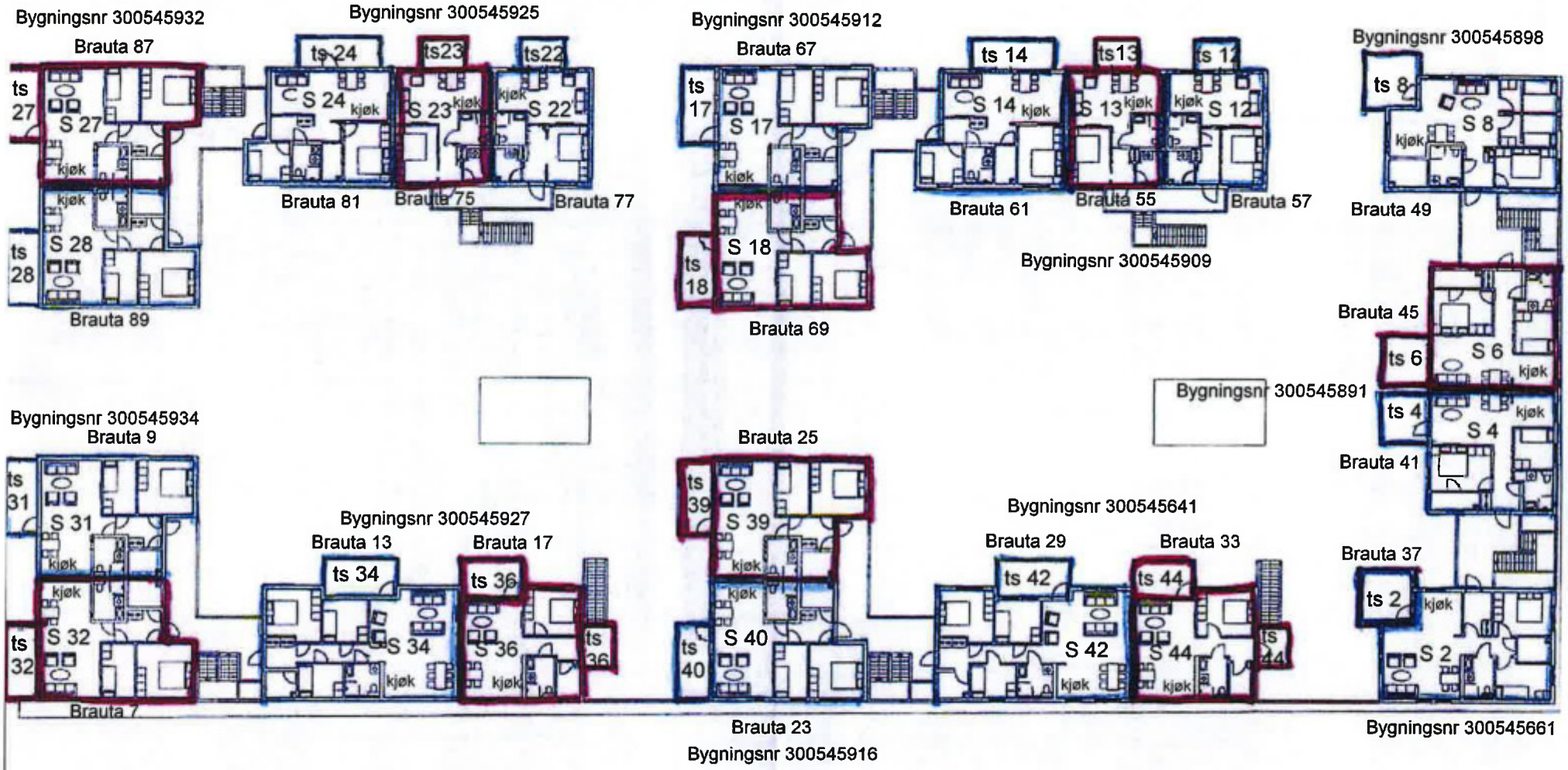
1. etasje

Eierseksjonering

Gnr: 323 **Bnr:** 2436 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201632173

Dato: 29.09.2016 **Side** 3 / 4



S = seksjonsnummer
ts = tilleggsareal seksjon

2. etasje

Eierseksjonering

Gnr: 323 **Bnr:** 2436 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201632173

Dato: 29.09.2016 **Side** 4 / 4



ts = tilleggsareal seksjon

Underetasje/kjeller

Eierseksjonering

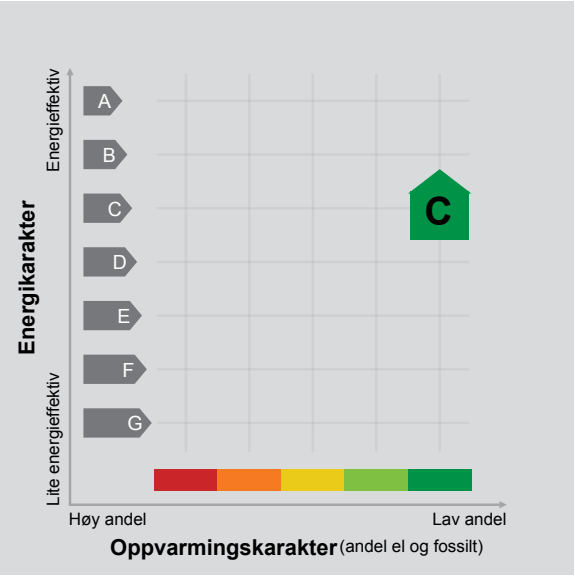
Gnr: 323 **Bnr:** 2436 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201632173

Dato: 29.09.2016 **Side** 2 / 4

ENERGIATTEST

Adresse	Brauta 73
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	2436
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300545925
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97874
Dato	26.03.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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-til-enova-...).

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250101

Selger 1 navn
Thomas Andre Saltnes

Gateadresse
Brauta 73

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94556536

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: 114250101

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet flis på baderom, reklamasjon
Arbeid utført av	Nova Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250101

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 114250101

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: 114250101

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Saltnes	17d683a6a83d0b547399c4 7cde3a3d91c5eb899a	02.04.2025 10:43:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250101

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TILLER HAGEBY B1

org. nr. 919 452 412

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 13.03.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tiller Hageby B1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.10.16.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 46 seksjoner, hvorav 2 er næringsseksjoner og 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 323, 2436 i Trondheim kommune.
Næringsseksjonen, snr. 45, består av 24 p-plasser og 24 boder. Disse disponeres av gnr. 323 bnr. 2444, Sameiet Tiller Hageby B6.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoved- eller tilleggsdel, er fellesareal. Hoved- og tilleggsdeler fremgår av seksjonsbegjæringen.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Fellessameiet Tillerringen

Samtlige seksjoner vil eie en ideell andel i fellesarealer gnr. 323 bnr. 2364 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en forholdsmessig eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges

eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet for fellesarealer som regulerer forholdet mellom eierne.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringskjeller består av tilsammen 85 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 44 p-plasser som tilleggsareal til hver boligseksjon i B1
- 24 p-plasser er avsatt til reguleringsplanens felt B6 og utgjør snr 45. Seksjonen vil bli overskjøtet med en ideell andel til alle boligseksjoner i B6.

- 17 p-plasser organisert som fellesareal og er sammen med utvendige arealer på reguleringsplanens felt B1 avsatt til gjesteparkering for B1, B6 og B7. Fordeling av rett til bruk av gjesteparkeringsplasser og tilhørende drift og vedlikeholdskostnader fordeles etter antall boligseksjoner for disse 3 felt.
  Dette gjelder for eksempel kostnader til:
  - snørydding/feiing
  - rengjøring av garasjekjeller
  - reparasjon av garasjeport
  - forsikring
  - strøm
  - kjøre- og adkomstarealer
  - tekniske anlegg
  - andre kostnader

Utbygger fordeler og tildeler p-plasser ved overtakelse.

Parkeringsplasser kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiene med rettighet i p-kjelleren. Parkeringsplassen kan ikke selges eller løsrives fra seksjonen.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Balkonger er tillagt de enkelte seksjoner som tilleggsdel. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongene. Den enkelte seksjonseier har imidlertid tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av renner og avløp mv.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. For eksempel fordeles kollektiv kabel-TV, bredbånd og lignende likt på samtlige boligseksjoner.

(3) Pliktig medlemskap av realsameiet/velforening for området eller lignende inngår i felleskostnadene.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Næringsseksjonene svarer kun forholdsmessig andel for felleskostnader som angår eiendommens kjeller og adkomst til kjeller, herunder rampe, trappeløp og heis.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Seksjon 45, Næringsseksjon for parkering og bod, representeres av styret i Sameiet Tiller Hageby B6.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Ved stemmegivning i saker som vedgår parkeringskjelleren, så teller hver bod/garasje én stemme. Dvs. at næringsseksjonen teller 24 stemmer og hver enkelt boligseksjon i Sameiet Tiller Hageby B1 har én stemme. Næring har kun rett til å avgi stemme i saker som angår parkeringskjelleren.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Elektronisk korrespondanse
Alle lovpålagte varsler og informasjon fra styret sendes ut via e-post, med mindre annet på forhånd er avtalt skriftlig med styret. Dette inkluderer varsel om årsmøte og protokoller fra ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Det er seksjonseiers ansvar å til enhver tid oppgi korrekt kontaktinfo til styret.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Realsameiet
Sameiet plikter å være medlem av realsameiet Fellessameiet Tillerringen gnr. 323 bnr. 2364.

Medlemskapet i realsameiet kan ikke sies opp. Formålet er å drive og vedlikeholde realsameiets uteområder med installasjoner, innretninger og friarealer.

11-4 Prosjektet Tiller Hageby
Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 135 boliger.
Selger/utbygger fastsetter vedtekter for felles utomhus eiendom/ realsameie. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 7.

Inntil utbyggingsprosjektet Tiller Hageby er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler Tiller Hageby B1

VELKOMMEN TIL TILLER HAGEBY! ☺

§ 1. Hensikt

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.
Husordensreglene gjelder alle som oppholder seg i sameiets boliger og dets fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Det er også opprettet en facebook gruppe der vi håper at alle vil melde seg inn, da vi vil bruke denne portalen til å gi diverse informasjon. ☺
Navnet på denne gruppen er **Sameiet Tiller Hageby B1 og B6.**

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 24.00 og 09.00 i helger og på helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring bør unngås etter kl. 21.00. Det er ikke tillatt å røyke i heis eller øvrige fellesområder innendørs.
Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke forgå fra balkong/vindu og man bør vise hensyn til de som bor under seg ved rengjøring eller snømåking av balkong.
Grilling er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling.
På helligdager bør støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser slik at de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering.
Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene ved bodene. **Det er ikke lov med kjøring inne på tunet.**

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

Vi ønsker et helhetlig og pent utseende av vårt sameie og ber derfor om at utvendige bygningsmessige endringer av enhver art bare skjer etter skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Bygningsarbeid/montering av utstyr som igangsettes uten styrets godkjennelse eller som avviker fra tegninger, for eksempel av størrelse eller plassering, vil kunne bli påkrevd revet for eiers regning. Beboere kan bestille utvendig solskjerming uten søknad til styret etter følgende retningslinjer: Markiser skal være i lyse gråtoner, levegger kan være grå eller hvit.

§ 7. Bruk av parkeringskjeller

P-kjeller er **kun** for parkering av kjøretøy, og skjer på anvist plass ut fra leilighetsnummer. Eventuell utleie av parkeringsplass avtales med eier, men det er kun lov til å leie/låne ut p-plassen til beboere i Tiller Hageby. Det er ikke tillatt å mekke, eller vaske bilen i kjelleren. Kjelleren er ikke en oppbevaringsplass for dekk og/eller annet brennbart materiale, ei heller vinterlagringssted for moped, motorsykkel eller lignende.

OBS: Husk å låse døren etter deg når du forlater parkeringskjeller (!) ☺

§ 7.1 Parkering

Vi vil presisere at leilighetene er kjøpt med kun én parkeringsplass og at gjesteparkeringen **kun** er for gjester. Den skal ikke benyttes til lagring av hengere, campingvogn, avskiltede biler eller bil nummer 2.
Ved ulovlig parkering eller parkering som er til hinder for utrykningskjøretøy, vil borttauing skje umiddelbart og uten forhåndsvarsel for eiers regning og risiko. Beboere som har dokumentert behov for HC-plass kan sende søknad til styret om å få flyttet sin plass til en av disse.

§ 8. Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Dette gjelder både for hunder og katter.

§ 9. Innmelding av feil

Ved feil eller mangler ved heiser og annet felles utstyr skal styret meldes så snart som mulig slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Ta kontakt med en representant fra styret før du kontakter forsikringsselskapet, da vi har garanti hos Block Watne og forsikringspremien til sameiet øker om vi tar dette gjennom forsikringsselskapet.

§ 10.Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år og at brannslukningsapparat sjekkes ett par ganger i året.

§ 11.Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 12.Dugnad

Styret kan kalle inn til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov på fellesarealene.

§ 13.Brudd på Husordensreglene

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

Ved behov kan styret endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel ☺

Styret kan nås på:
tiller_hagebyb1@styrepost.no eller kontaktes via facebook siden.

Mvh Styret i Tiller Hageby B1

Sameiet Tiller Hageby B1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		952 548	636 007	688 308	757 139
Felleskostnader lik fordeling		79 200	79 200	79 200	79 200
Inntekter garasjer		364 440	297 840	297 840	326 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		297 792	279 312	297 792	279 312
Andre tillegg	1	85 536	82 368	85 538	85 536
Fjernvarme		100 728	33 567	100 728	100 728
Andre driftsinntekter	2	436 595	134 375	106 200	203 400
Sum driftsinntekter		**2 316 839**	**1 542 669**	**1 655 606**	**1 831 715**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-23 951	-36 321	-11 400	-28 500
Styrehonorar		-80 850	-77 000	-80 850	-84 900
Forretningsførerhonorar		-69 308	-66 905	-69 504	-71 600
Honorar administrative tjenester		-1 000	-43	-500	-500
Eksterne honorar	4	-400 618	-78 416	-39 446	-31 500
Kontingent/felleskostnader	5	-46 200	-79 200	-79 200	-79 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-90 167	-62 233	-307 618	-140 500
Vaktmestertjenester		-166 451	-206 373	0	-166 560
Renholdstjenester		-16 367	-13 396	0	-30 000
Løpende vedlikehold	7	-114 084	-113 893	-200 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	8	0	0	-134 000	-245 000
Elektroniske fellesavtaler		-286 591	-272 175	-297 792	-279 312
Forsikring		-150 634	-134 495	-137 500	-173 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-7 283	-6 620	-6 000	-7 500
Energi, felles		-359 600	-538 024	-286 264	-386 264
Andre driftsutgifter	9	-498 279	-11 357	-11 500	-19 500
Sum driftskostnader		**-2 311 382**	**-1 696 449**	**-1 661 574**	**-1 834 136**
DRIFTSRESULTAT		**5 457**	**-153 780**	**-5 968**	**-2 421**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 357	19 273	6 000	5 000
Finanskostnader		-28 336	0	0	0
Netto finansposter		**-11 979**	**19 273**	**6 000**	**5 000**
Resultat før skattekostnad		**-6 523**	**-134 507**	**32**	**2 579**
Ordinært resultat etter skatt		-6 523	-134 507	32	2 579
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-6 523**	**-134 507**	**32**	**2 579**
Disponering av totalresultat:		-6 523	-134 507	32	2 579
Overført fra annen egenkapital		-6 523	-134 507	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	6 165	0
Periodiserte kostnader	11	237 177	224 760
Andre fordringer	11	22 600	15 350
Mellomregning Klare Finans	11	11 329	22 823
Opptjente renter	11	16 357	19 273
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	556 489	563 572
Sum omløpsmidler		**850 117**	**845 778**
SUM EIENDELER		**850 117**	**845 778**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	612 457	618 980
Sum egenkapital		**612 457**	**618 980**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		205 453	169 070
Skyldig off. myndigheter		478	8 726
Forskudd kunder		17 494	19 222
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		144	2 112
Påløpte kostnader		13 737	27 356
Annen kortsiktig gjeld		354	312
Sum kortsiktig gjeld		**237 660**	**226 798**
Sum gjeld		**237 660**	**226 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**850 117**	**845 778**

Sted:_____, dato:_____

Marianne Nilsen Aasegg
Leder

Tor Erik Ingolfsen
Styremedlem

Siv Tone Myhr
Styremedlem

Wenche Bjørling
Styremedlem

Rigmor Lillian Sumstad
Styremedlem

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2436	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Brauta 73 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

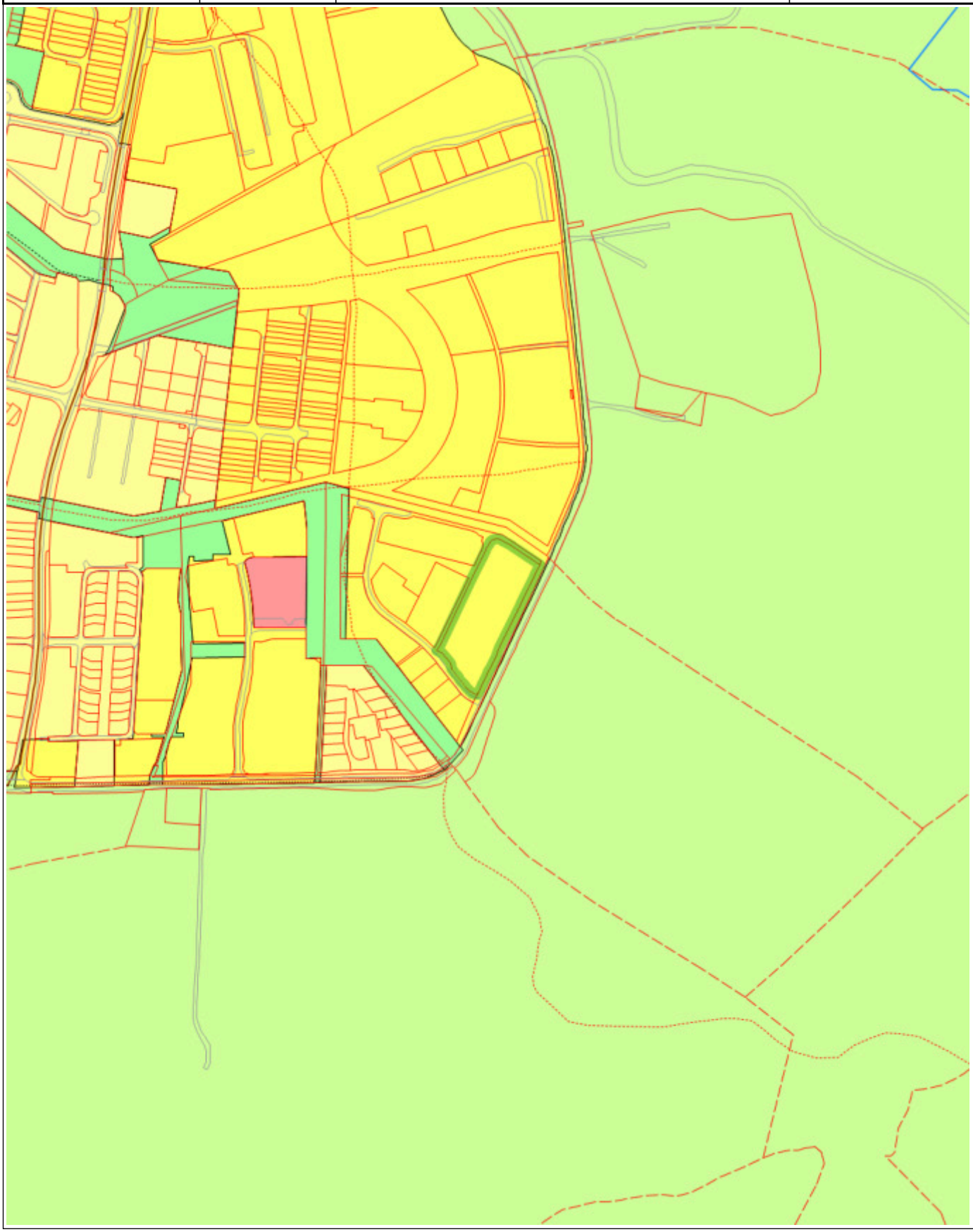
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Turveg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2436	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Brauta 73 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/47400 **r20110092**

Tiller-ringen 163

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 24.04.2013 og saksnummer 56/13 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Tonje Hamm
Fornærdelsesdirektør

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Lekeplass (1610)
   - Energianlegg, trafo (1510)
   - Renovasjonsanlegg (1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Gang- og sykkelveg (2015)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
   - Gatetun (2014)
   - Parkering (2080)

3. Grønnstruktur
   - Grønnstruktur (3001)
   - Turveg og skiløype (3031)

Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert senterlinje veg
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr: mars 2013 0 100 400 m
Høydereferanse:NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Tiller-ringen 163

Gnr/bnr 323/2364 m.fl.

Regulering på grunnen Plankart 1 av 2

Målestokk: 1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Div. endringer etter teknisk kontroll	06.07.2012	TrR			
Utvidelse av kjeller og planområde	11.01.2013	TrR			
Til sluttbehandling	14.03.2013	bm/Tk			

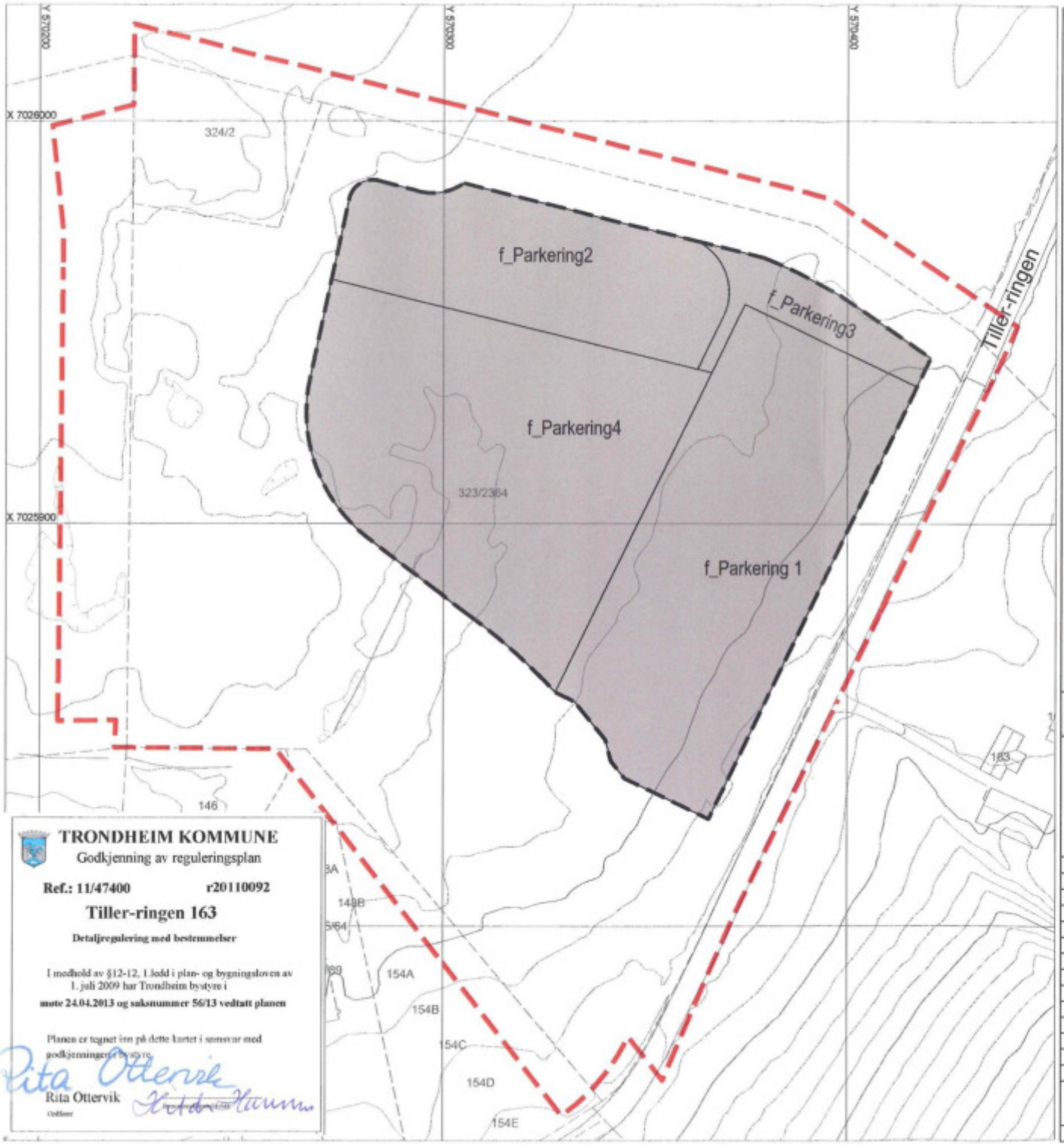
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etterbyplansjefens delegerte myndighet	07.09.2012	
Offentlig ettersyn	13.09.2012 - 02.05.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.04.2013	
Behandlet i miljø-og byutviklingskomiteen	11.04.2013	
Godkjent i bystyret	24.04.2013	

Forslagsstiller: AsplanViak AS på vegne av Block Watne

Dato: 29.05.2012

Reguleringsplan nr: **r20110092**

Kommunens saksnr.: **11/47400**



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsanlegg (2083)

Juridiske linjer og symboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Illustrasjon:

Planens totale omfang på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr: mars 2013 0 100 400 m

Høydereferanse:NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Tiller-ringen 163
Gnr/bnr 323/2364 m.fl.

Regulering under grunnen Plankart 2 av 2

Målestokk: 1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Div. endringer etter teknisk kontroll	06.07.2012	TrR			
Utvidelse av kjeller og planområde	11.01.2013	TrR			
Til sluttbehandling	14.03.2013	bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etterbyplansjefens delegerte myndighet	07.09.2012	
Offentlig ettersyn	13.09.2012 - 02.05.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.04.2013	
Behandlet i miljø-og byutviklingskomiteen	11.04.2013	
Godkjent i bystyret	24.04.2013	

Forslagsstiller: AsplanViak AS på vegne av Block Watne

Dato: 29.05.2012

Reguleringsplan nr: **r20110092**

Kommunens saksnr.: **11/47400**

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/47400 **r20110092**

Tiller-ringen 163

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i **møte 24.04.2013 og saksnummer 56/13 vedtatt planen**

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen av [illegible]

Rita Ottervik

Rita Ottervik
[illegible]

Planident: r201100092
Arkivsak: 11/47400

Detaljregulering av Tiller-ringen 163
Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.04.13
Dato for godkjenning av bystyret : 24.04.13

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS, datert 29.05.12, senest endret 14.03.13.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Lekeplass (1610)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Energianlegg, trafo (1510)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gatetun (2014)
  - Gang- og sykkelveg (2015)
  - Annen veggrunn (2019)
  - Parkering (2080)
- Grønnstruktur
  - Grønnstruktur (3001)
  - Turveg (3031)

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

Areal merket o_ på plankartet skal være til offentlig formål.

Arealer som skal være felles for alle boliger innenfor planområdet:

f_Kv
f_FT1 og f_FT2
f_LEK 1 og f_LEK 2
f_TV
f_GT

Arealer som skal være felles for visse boliger innenfor planområdet:

f_KV2 og f_Parkering 3 skal være felles for B1, B6 og B7
f_P1 skal være felles for B1, B6 og B7.
f_Parkering 1 under felt B1 skal være felles for område B1 og B6.

f_Parkering 2 under B7 skal være felles for område B7.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Arealbruk

Områdene skal benyttes til boligbebyggelse. Det skal være minst 76 boenheter innenfor planområdet. Prinsipper i illustrasjonsplanen datert 29.05.12 skal følges ved utforming og plassering av bebyggelsen.

4.1.2 Tilgjengelige boenheter

Alle leiligheter i 1. etasje i B1 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. En boenhet i B3 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.1.3 Grad av utnytting, takvinkel og høyder

Tomteutnyttelsen BYA, takvinkler og høyder skal være i samsvar med følgende:

Bebyggelse og anlegg, område for Bolig felt nr	Grunn-areal daa	Maks % BYA	Maksimal mønehøyde (øverste gesims ved pulttak) målt fra gjennomsnittlig planert terreng.	Retningsgivende takform	Maks takvinkel
B1	5,31	50%	9,0	Saltak som hovedform. Arker og/ eller pulttak tillates	32
B2	2,55	40%	10,0	Saltak, pulttak og/ eller flatt tak	47
B3	2,67	40%	10,0	Saltak, pulttak og/ eller flatt tak	32
B4	1,33	60%	10,0	Saltak, pulttak og/ eller flatt tak	32
B5	1,35	50%	10,0	Saltak som hovedform. Arker og/ eller pulttak tillates	32
B6	2,37	60%	10,0	Saltak som hovedform. Arker og/ eller pulttak tillates	32
B7	2,83	60%	15,0	Flatt tak eller tilnærmet flatt	

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Mindre takoppbygg, takterrasser, samt nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims, når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen.

Anlegg for avfallscontainere for papir og avfallsug kommer i tillegg til BYA angitt ovenfor.

4.1.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Takutstikk og balkonger kan tillates kraget ut over byggegrensen med maksimalt en meter.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Inntil 500 m² av o_G kan inngå i uteromregnskapet for boligene innenfor planen.

4.2 Energianlegg, trafo

Trafo og undersentral for fjernvarme skal plasseres i område f_EA.

4.3 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg for nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallsuget skal

plasseres som vist på plankart, f_R. Mindre justeringer av plassering kan tillates etter avtale med Trondheim kommune.

Avfallsnedkast for avfallssug og ledninger skal plasseres etter tekniske tegninger godkjent av Trondheim kommune.

4.4 Lekeplass

f_LEK 1 og f_LEK2 skal opparbeides på en måte som gir gode og varierte kvaliteter for uteopphold for barn i alle aldre.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Planområdet skal ha atkomster som vist på plankartet. f_Kv1 skal være adkomstveg og f_Kv2 skal være adkomst til p-kjellere. O_KV skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

5.2 Fortau

Fortau o_F skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg, o_GS skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

Plasseringen av offentlig gang/sykkelveg og turveg innen o_G på plankartet er retningsgivende, og kan tilpasses terreng og lokale forhold.

5.4 Annen veggrunn

Annen veggrunn o_AV skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.5 Gatetun f_GT

Gatetun skal opparbeides som kjørbar gangveg som skal sikre tilkomst for utrykningskjøretøy og nødvendig tilbringertjeneste. Gatetun skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

Grønnstrukturen skal inneholde skiløype, gang- og sykkelveg, benker og naturlekeplasser samt åpen overvannshandtering med fordrøyningsbasseng. Skiløypa og gang- og sykkelvegen skal ende i en ski-undergang under Tiller-ringen. Plasseringen av skiløypa innen o_G på plankartet er retningsgivende, og kan tilpasses terrenget.

Grønnstrukturen skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

Turveger skal etableres som forbindelser fra boligområdet ut til grønnstrukturen.

§7 BESTEMMELSER OM MILJØ OG GEOTEKNIKK

7.1 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.2 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

7.3 Støyskjerming

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, skal legges til grunn for utbyggingen. Lydnivå på utendørs oppholdsareal som innregnes i uteromsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

Boenhetene med fasader med lydnivå over 60 dB skal være gjennomgående og skal ha minst ett soverom mot stille side.

Plassering av støyskjerm på plankartet er retningsgivende. Støyskjerming skal kun anlegges mot Tiller-ringen der det ikke er mulig å benytte bebyggelsen som støyskjerm for uterommene. Støyskjermer skal utformes som gjerde mellom husene, dvs det skal ikke etableres skjerm mellom bebyggelsen i B1 og Tiller-ringen. Det kan etableres sluse/ port i støyskjermene. Bebyggelsen mot Tiller-ringen skal sikres tilfredsstillende støynivå innendørs, iht støyrapport.

Fundament for skjerm skal ta hensyn til stikkledning for fjernvarme og til bygg for undersentral/ trafo. I søndre del av felt B2 skal mulighet for framtidig plassering av fjernvarmeledning hensyntas ved terrengarbeider.

7.4 Avfallssug

Området skal ha avfallssug og kobles til sentralanlegg på Tiller. Teknisk plan for avfallssug skal følge søknad om igangsettingstillatelse for nye boliger.

7.5 Frisikt

Innenforfrisiktsonene vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/ kryss 0,5 m over vegplanet. Busker, trær og gjerder eller liknende som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§8 PARKERING

8.1 Parkeringsløsning

Det tillates ikke bakkeparkering innen felt B1, B6 og B7. Parkering for disse felt skal være i parkeringskjeller eller i f-P1. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

8.2 Gjesteparkering f_P1

Det skal opparbeides gjesteparkering for B1, B6 og B7 i felt f_P1 på plankart.

8.3 Parkeringskjeller

Det skal etableres parkeringskjeller med maksimal utstrekning som vist på Plankart 2 Parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan inneholde parkering, gjesteparkering og boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner.

Det skal være minst en løfteplattform eller heis fra parkeringskjeller f_Parkering1 til terreng i felt B1.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Opparbeidelse av utomhusarealer

9.1.1 Uteområdet i det aktuelle feltet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest for det tilhørende boligfelt kan gis.

9.1.2 Før ferdigattest kan utstedes for bolig nr. 50 innen planområdet skal kvartalslekeplass f_LEK1 med anlegg for lek og rekreasjon være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. F_LEK2 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest for siste bolig i B4 kan gis.

9.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg innenfor planområdet

Kjørevegen skal være opparbeidet som vist på plankartet fram til og langs boligtomten før det utstedes ferdigattest for den aktuelle boligen.

Fortau og gatetun innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet senest innen tilliggende bebyggelse gis ferdigattest.

9.3 Opparbeidelse av offentlige anlegg

Offentlige anlegg innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.

9.4 Teknisk infrastruktur

Plan for teknisk infrastruktur, som vann, avløp og avfallssug, skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Den skal vise alternativ flomveg innenfor boligfeltet, med spesiell vekt på terrengutforming av lekeplassområder og boligområdene rundt.

Teknisk infrastruktur skal være ferdig i tråd med tekniske planer før ferdigattest gis for boliger innen planområdet.

Støyskjermingstiltak skal være ferdig før ferdigattest gis for boliger i feltene nærmest Tiller-ringen.

9.5 Arkeologisk utgraving

Før gjennomføring av tiltak innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminner id. 158431 og id 158434 i planområdet. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes

9.6 Matjord

Plan for disponering av matjord skal følge første søknad om tiltak innen planområdet.

§10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

10.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

10.2 Nærmiljøanlegg

1000 m² av offentlig friområde, o_Fri i r20110067, Sjetnan Nedre detaljregulering, skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune før nye boliger innen planområdet gis ferdigattest.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Illustrasjonsplan, 1:1000 datert 29.05.12

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
24/4-13, sak B nr. 56/13
Rita Ottervik
ordfører
Hilde Hamm
formannskapssekretær


Turveg
Ball-bane
Terrasseleiligheter
18-20 stk. 37,5x18m
Terrasseleiligheter
18-20 stk. 37,5x18m
Kjørevegg, 238m
Lekeplass
8-manns boliger
Lekeplass
Lekeplass
Gangveg
Turveg
Skiløype
15 Fjellstuer (2 HC)
4 enebolger
Regulering
asplan viak
Tillerreingen 163
Block Watne
Illustrasjonsplan
T 1:500
29.5.2012
XY
XXX
XX-X

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

BLOCK WATNE AS

Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristin Presterud Mørk	BYGG-18/80934 oppgis ved alle henvendelser		21.06.2018

Tiller-ringen 163, felt B1, hus F, ferdigattest for søknad om bolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	323 / 2364 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	323 / 2436 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	323 / 2436 / 0 / 0 300545925
Ansvarlig søker:	BLOCK WATNE AS
Tiltakshaver:	BLOCK WATNE AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Kristin Presterud Mørk
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 13.06.2018.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 505/16, sak 15/63214-4 (igangsettingstillatelse) og sak BYGG-18/80934-2 (midlertidig brukstillatelse).

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- Ferdigattesten gis under den forutsetning at alle punktene i reguleringsplanen er oppfylt, herunder rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanens §§ 9 og 10.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

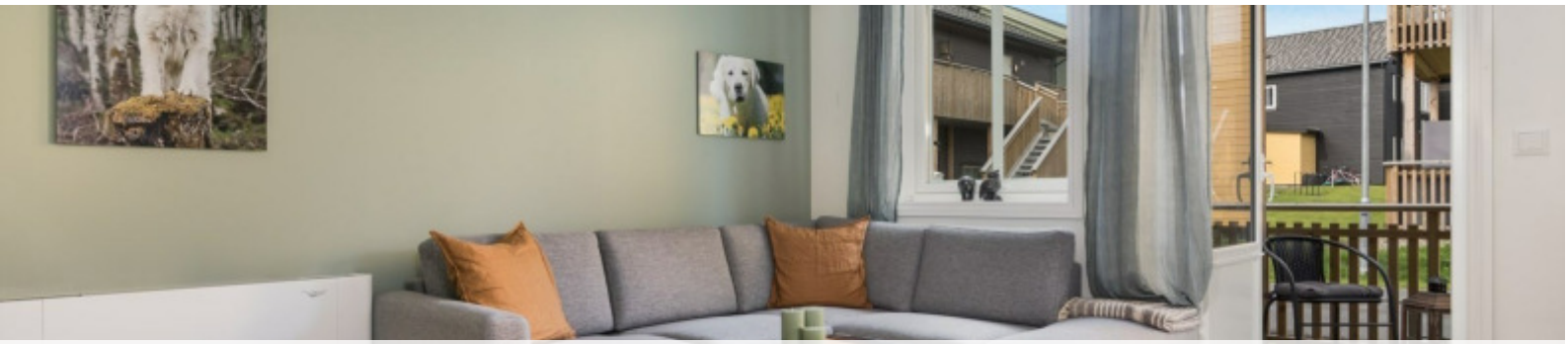
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om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

etakst®

12.04.2025 Ref **r0vm1**

OPPDRAGSGIVER
Thomas Andre Saltnes
t_saltnes@hotmail.com
472 46 534

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 03.03.2025

BRAUTA 73, 7091 TILLER

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 323 BNR 2436 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS TILLER-HÅRSTAD 22

Meglers verdivurdering

2 850 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**2 850 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	-	-	-	-	-
Tomt					6667,8 m²	

Byggeår	2018
Soverom	1
Etasje(r)	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

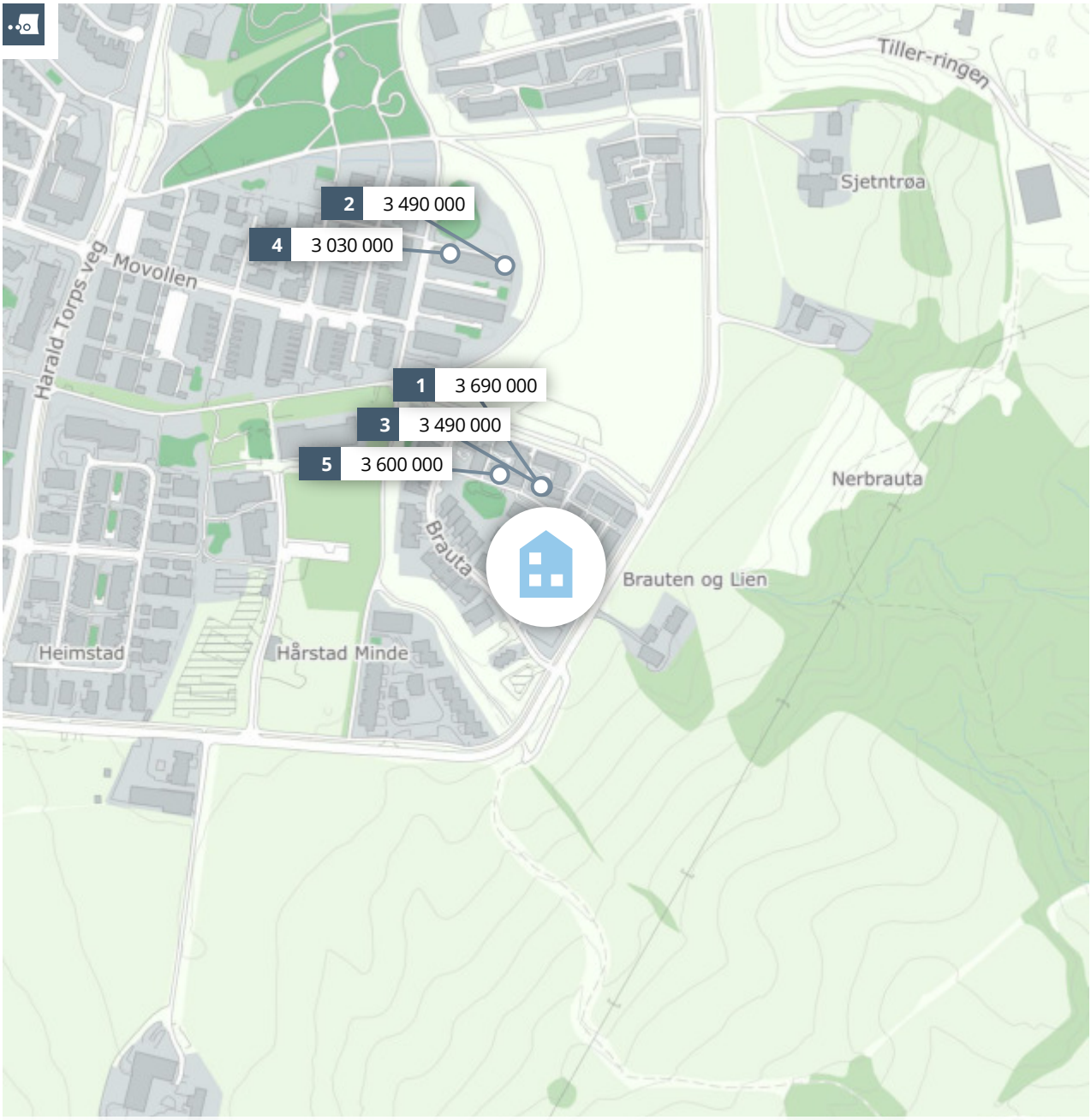
	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Brauta 185, 7091 Tiller	26.05.2023	3 600 000	0	3 600 000	2020	58 m²
2	Movollen 87, 7091 Tiller	16.04.2024	3 490 000	0	3 490 000	2018	65 m²
3	Brauta 157, 7091 Tiller	14.03.2024	3 690 000	0	3 690 000	2020	62 m²

Moderne 2-roms selveier fra 2018. Leiligheten har god standard som man kan forvente fra byggeår: listefri løsning, fjernvarme og balansert ventilasjon. Beliggende i 1.etasje og leiligheten inneholder bad soverom, entré/gang, innvendig bod, egen terrasse og stue med åpen kjøkkenløsning.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jp@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

BRAUTA 73

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 12.04.2025

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

Brauta 73, 7091 TILLER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 323 BNR 2436 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS TILLER-HÅRSTAD 22

Verdivurdert til

2 850 000

-	2 850 000	61 957
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

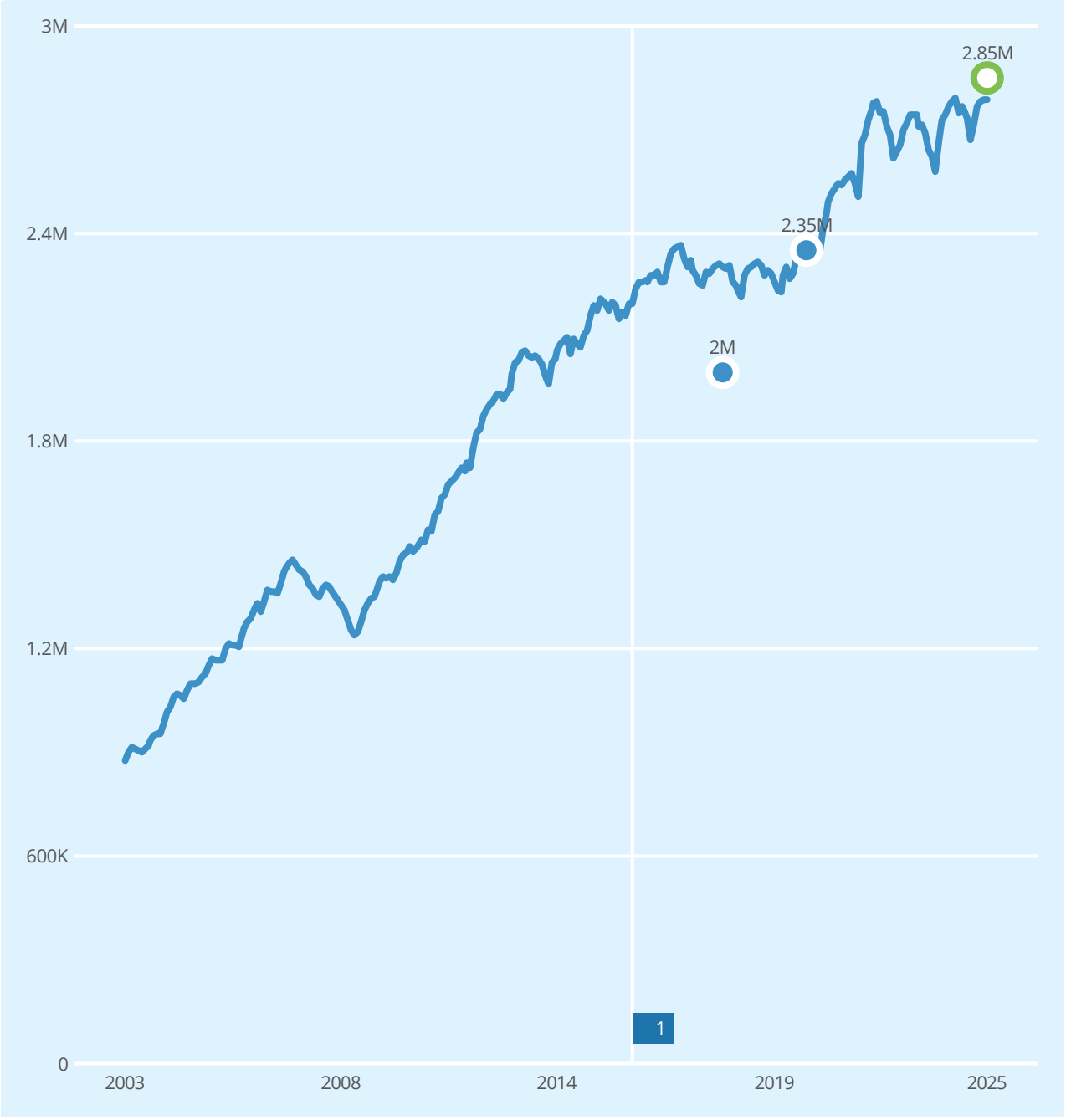
Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brauta 157 62 m² 2020 2. etg 2 sov	14.03.2024	3 690 000	**3 690 000**	0	3 690 000	**59 516**
2 Movollen 87 65 m² 2018 1. etg 2 sov	16.04.2024	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**53 692**
3 Brauta 151 62 m² 2020 1. etg 2 sov	20.06.2024	3 590 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**56 290**
4 Movollen 85 45 m² 2018 3. etg 1 sov	19.06.2024	2 890 000	**3 030 000**	0	3 030 000	**67 333**
5 Brauta 185 58 m² 2020 2. etg 2 sov	26.05.2023	3 600 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**62 069**

Moderne 2-roms selveier fra 2018. Leiligheten har god standard som man kan forvente fra byggeår: listefri løsning, fjernvarme og balansert ventilasjon. Beliggende i 1.etasje og leiligheten inneholder bad soverom, entré/gang, innvendig bod, egen terrasse og stue med åpen kjøkkenløsning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.08.2020	27.08.2020	28.10.2020	2 150 000	2 350 000	0	2 350 000
07.06.2018		07.06.2018	-	1 998 000	-	1 998 000

Leiligheter til salgs i TILLER-HÅRSTAD 22 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

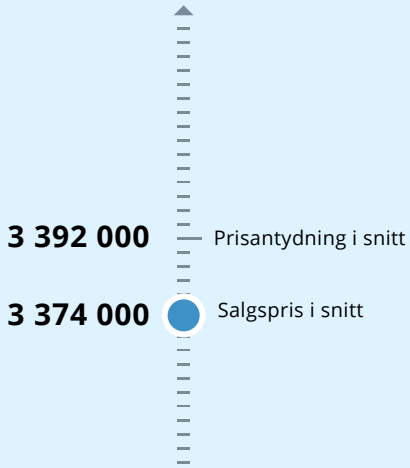


Annonsene har i snitt ligget ute i

131
dager

Leiligheter solgt i TILLER-HÅRSTAD 22 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

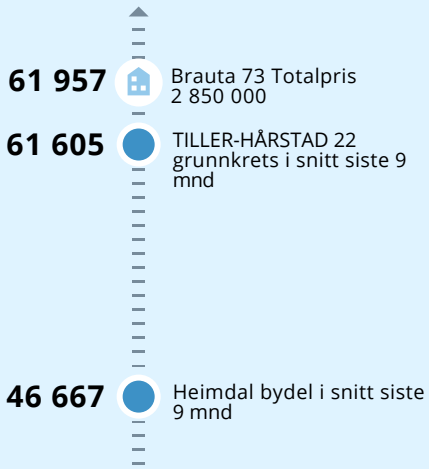


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Brauta 73
Gnr. 323 Bnr. 2436 Snr. 20 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0101

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 91 51 15 59

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater