PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

TILLER-RINGEN 156J

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260036
Addresse	Tiller-ringen 156J		
Postnr.	7091	Sted	TILLER
Selgers navn	Eirik Gärtner Knutsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP0005179595

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dusjdører på bad er montert

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Servantskap montert på toalett

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

AM-Service

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert rekkverk og levegger på terrasser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Logins Bygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ettermontert nytt spjeld i kjøkkenvifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kubikk Ventilasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke lov å montere varmepumpe i sameiet.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående sak mot opprinnelig selger Opphus om utbedring av uteområder.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 31.07.2026

Signert av *Eirik Gärtner Knutsen*

Initialer selger:
E G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tiller-ringen 156J
7091 TILLER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2023
BRA:	101 m^2
BRA-i:	95 m^2
Rapportdato:	6.7.2026 (Gyldig til 6.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.7.2026

Rapportdato
6.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Eirik Gärtner Knutsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Tiller-ringen 156J, 7091 Tiller**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	324	Bruksnr:	208	Festenr:	
Seksjonsnr:	50	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2023**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er et flatt tak, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

4. 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**52**	**46** Romfordeling: Entre, toalett, stue og kjøkken	**6** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**23**
2. etasje	**49**	**49** Romfordeling: 3 soverom, gang og bad.	**0**	**0**	**8**
Totalt m²	**101**	**95**	**6**	**0**	**31**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Terrasse i 1 etasje med utgang fra stue. Terrasse er utført i impregnert utførsel.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Bygget til rekkverk i 2025.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en terrasse i 1. etasje med utgang fra stue, utført i impregnert trevirke. Terrassen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Rekkverk er montert i 2025. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

5.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje. — TG-1

Type	**Balkong**
Det er balkong utgang fra gang. Balkong er utført i impregnert trevirke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Balkongen ligger delvis tekket over boligdel.	
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har balkong med utgang fra gang, utført i impregnert trevirke. Balkongen ligger delvis over innvendige rom og er tekket med papptekking/takbelegg. Det er ikke påvist synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen fra konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er derfor ikke kontrollert.

5.3 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør med glassfelt.
Balkongdører med 3 - lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vinduer og balkongdører med 3-lags glass, samt ytterdør med glassfelt. Det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år.

5.4 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Det er flat takkonstruksjon.	
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Kompakttak**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har flatt tak utført som kompakttak, en konstruksjon uten loft. Takkonstruksjonen er inspisert utvendig fra bakken. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er heller ikke observert tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens, og det er ikke funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

5.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

Det er støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

0 - 5 mm.

Oppsummering TG-1

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger av avvik fra vater/horisontalt plan, hvor resultatet ligger i området 0–5 mm. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

5.6 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Innvendig trapp fremstår i normal stand med kun alderstilpasset slitasje. Det er ikke påvist avvik utover det som er forventet ut fra byggeår og bruk.

5.7 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketopp med avtrekk til det fri.

Komfyrvakt og vannstoppsystem.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, med integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert ventilator over koketopp med avtrekk til det fri. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, oppvaskmaskin, kjøleskap eller innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

5.8 Lovlighet / HMS

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 brannceller 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 avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

5.9 Toalettrom TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
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 **TG-1**

Toalettrommet er ventilert med balansert ventilasjon, og funksjonstest med papirark/røykampulle viste ingen avvik på ventilasjonsfunksjonen. Det er ikke påvist fukt eller skader i rommet, og utstyr og innredning fremstår uten skader. Klosettet har innebygd sisterne, og det er tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra denne. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til anmerkning.

5.10 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast, og det er ikke registrert arbeider utført etter byggeår. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ingen tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

5.11 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Det er montert vannskap i utvendig bod.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannledningene er utført i plast som rør-i-rør-system, med fordelerskap montert i utvendig bod. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige vannrør er tilstrekkelig isolert der det er risiko for frost eller kondens. Vanntrykket ved samtidig tapping er normalt, og stoppekranen fungerer som forutsatt. Anlegget vurderes å ha alminnelig god funksjon uten registrerte forhold som gir grunn til bemerkning.

5.12 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap i entre, med automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
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

Boligen har el-skap plassert i entré med automatsikringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er til stede. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller stikkontakter, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstod som tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utelys er styrt med Plejd.

5.13 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**

Det er vannbåren varme til radiatorer.
App-styrt termostat på radiator i stue

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannbåren varme til radiatorer, med app-styrt termostat på radiator i stue. Anlegget er fra byggeåret 2023, og det er ikke opplyst om funksjonsfeil eller gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, og ingen tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

5.14 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk.

Når var anlegget nytt?	**2023**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2023, det byttes filter årlig.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning som tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og rom med avtrekk. Anlegget er fra 2023 og fremstår som nytt, og filter byttes årlig. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, manglende tilluft eller avtrekk, eller redusert funksjon på anlegget. Ventilasjonen vurderes å ha normal funksjon uten registrerte avvik.

5.15 Våtrom TG-1

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene på badet har flisbelegg. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Ved kontroll ble det ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det ble heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Det er flislagt gulv med varme.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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 membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk i dusjsonen med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet er utført som smøremembran under flis, og utførelsen er dokumentert. Det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel, og det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran/tettesjikt har heller ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Rommet har dusjvegger som er innfellbare, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosset 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 sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk for baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll av avtrekket med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik i funksjonen. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon til baderommet. Baderommet er fra 2023, og det ble ved befaring ikke registrert symptomer på fukt, lekkasje eller andre avvik som tilsier behov for ytterligere destruktive undersøkelser. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, fuktsøk på tilgjengelige overflater og rommets alder.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Baderommet er fra 2023. Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon, da det ved befaring ikke ble registrert symptomer på fukt, lekkasje eller andre avvik som tilsier behov for destruktive undersøkelser. Ved fuktsøk og måling på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier verken på våtrommet eller fra tilstøtende rom. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, fuktsøk og rommets alder.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-0

Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for badet. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon.

5.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

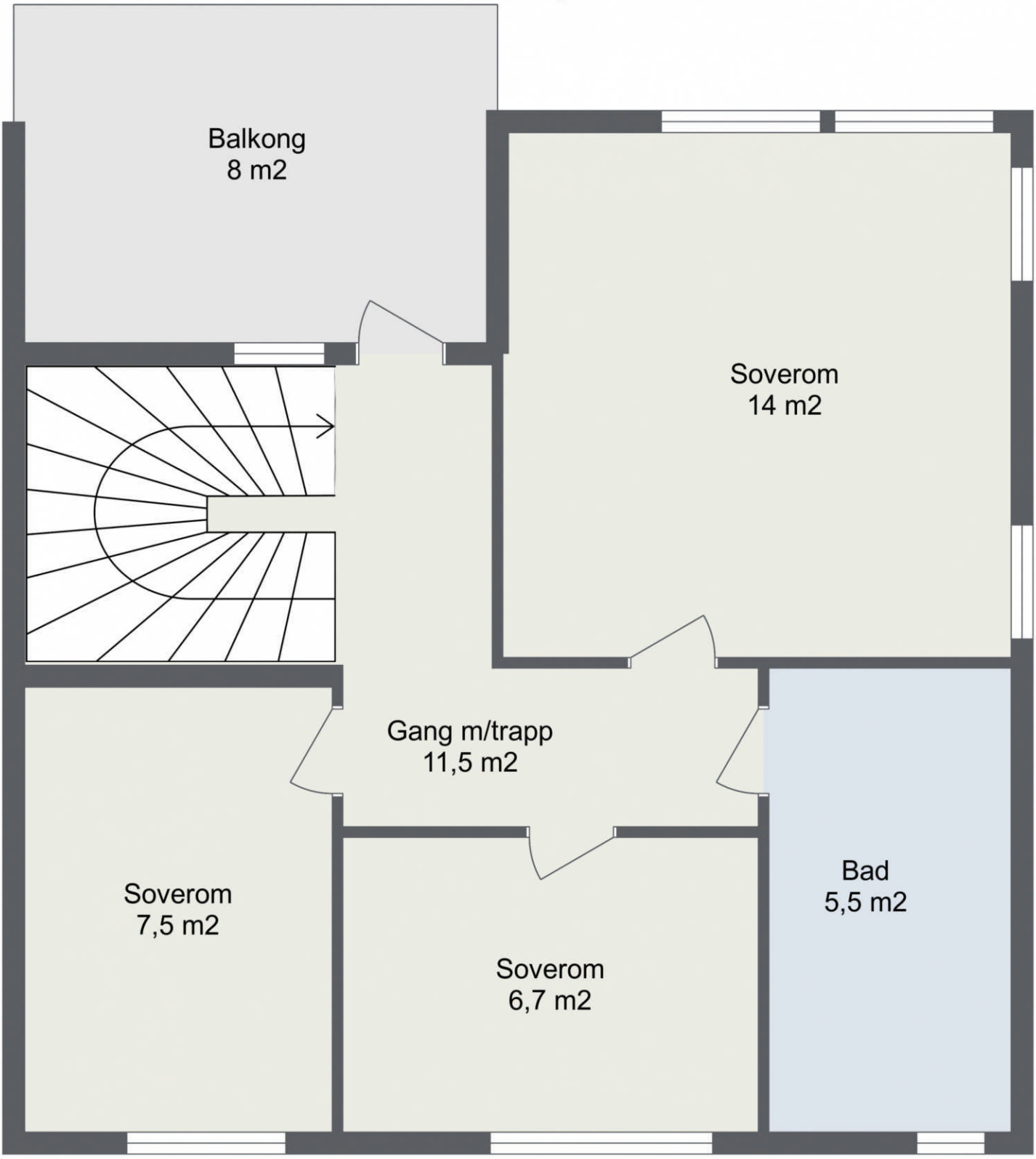
1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

enova

Energiattest



Adresse **Tiller-ringen 156J, 7091 TILLER**	
Dato for energimerking **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320657**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300793505**
Gårdsnummer **324**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **50**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **68,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **69,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 772 kWh**



Tiller-ringen 156J, 7091 TILLER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tiller-ringen 156J, 7091 TILLER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

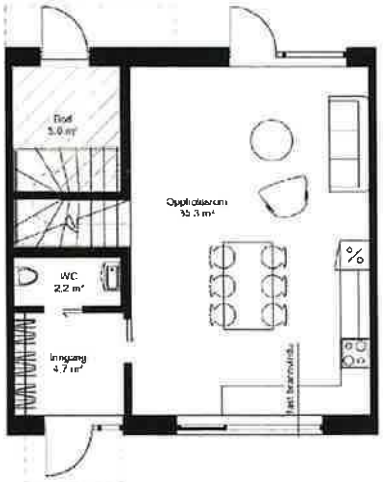
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

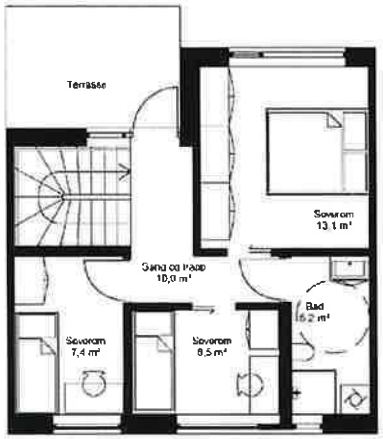
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Plan 01



Plan 02

MERKNADER/LOKALISERINGSFIGUR

Rev	Dato	Endringer	Tegn	Kontr

Nedre Sjetnan

Planer, rekkehus 4.1c

Fase	Gnr	Bnr
Rammesøknad	324	54

Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T19006	13.06.2019	1 : 100	MJ	AAR

Filnavn:

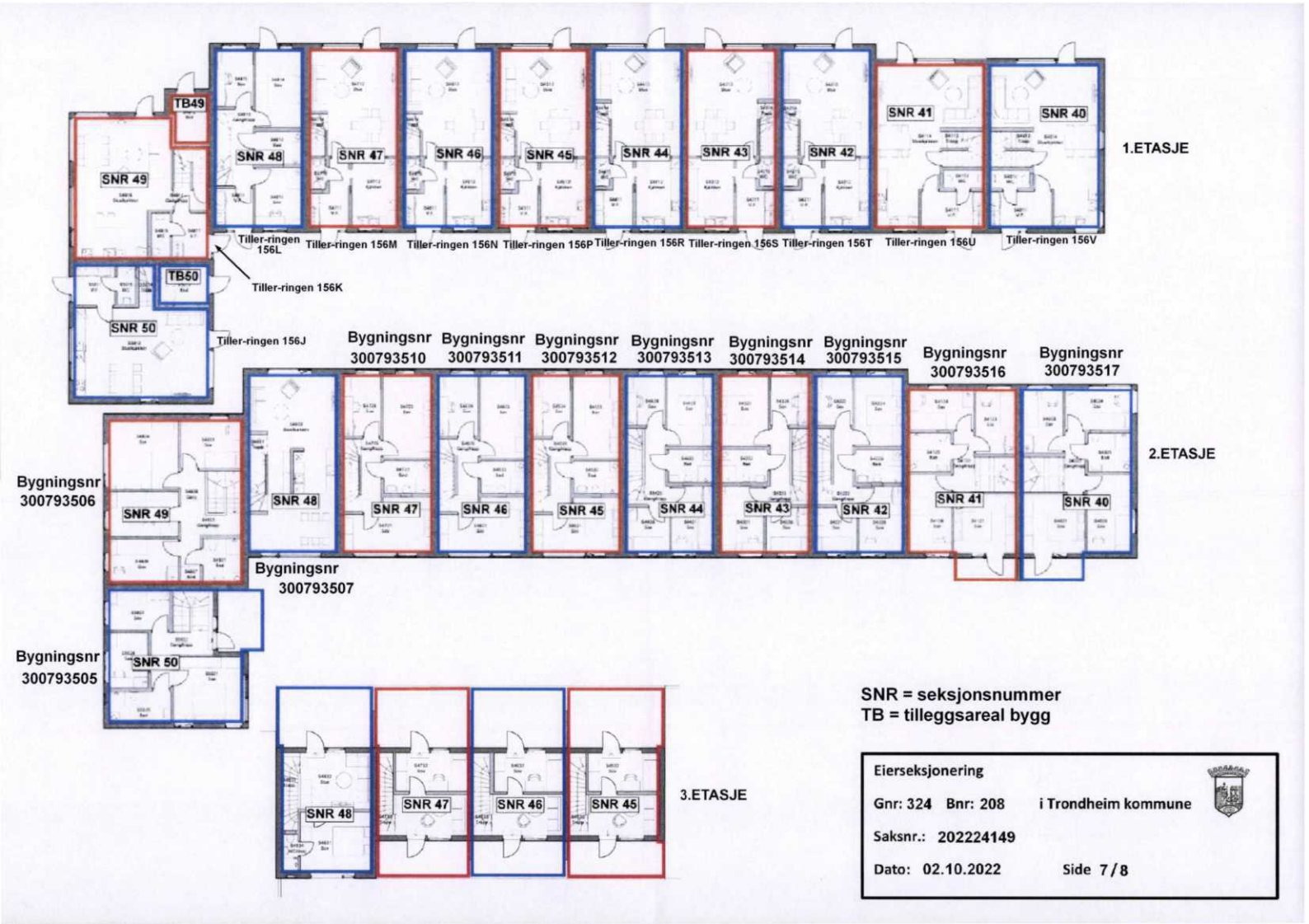
TAG ARKITEKTER AS
Hotellplassen / Kjøpmannsgata 14 / 7013 Trondheim
post@tagarkitekter.no

Tegningsnr: A-22-00-21

Vedleggsnr: E34

Rev

14.06.2019 12:21:42


TB49
SNR 49
SNR 48
SNR 47
SNR 46
SNR 45
SNR 44
SNR 43
SNR 42
SNR 41
SNR 40
1.ETASJE
Tiller-ringen 156L
Tiller-ringen 156M
Tiller-ringen 156N
Tiller-ringen 156P
Tiller-ringen 156R
Tiller-ringen 156S
Tiller-ringen 156T
Tiller-ringen 156U
Tiller-ringen 156V
TB50
Tiller-ringen 156K
SNR 50
Tiller-ringen 156J
Bygningsnr 300793510
Bygningsnr 300793511
Bygningsnr 300793512
Bygningsnr 300793513
Bygningsnr 300793514
Bygningsnr 300793515
Bygningsnr 300793516
Bygningsnr 300793517
2.ETASJE
Bygningsnr 300793506
Bygningsnr 300793507
Bygningsnr 300793505
3.ETASJE
SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg
Eierseksjonering
Gnr: 324 Bnr: 208 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202224149
Dato: 02.10.2022 Side 7/8

VEDTEKTER FOR SAMEIET TILLERENGA FELLESHUSET

Vedtatt på stiftelsesmøtet 8. desember 2025

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er **Sameiet Tillerenga Felleshuset** (org.nr. 937100477), heretter «Felleshuset». Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive, leie ut og vedlikeholde sameiets eiendom.

2 SAMEIETS EIENDOM, SAMEIERE OG SAMEIERBRØK

Sameiets eiendom er definert til: Felleshuset, gnr. 324, bnr. 208, næringsseksjon 59, i Trondheim kommune («Felleshuset»). Seksjonen er en del av eierseksjonssameiet Sameiet Tillerenga 1.

Sameiet er et tingsrettslig sameie der boligseksjonseierne i *Sameiet Tillerenga 1* (gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune med 58 boligseksjoner) og *Sameiet Tillerenga 2* (gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune med 31 boligseksjoner) er rettighetshavere.

Eierandelene i Felleshuset er på eiendommens grunnbokblad tinglyst med en halvpart på Sameiet Tillerenga I (org.nr. 831 122 692) og Sameiet Tillerenga II (org.nr. 928 546 187).

Sameiebrøken til Felleshuset er satt i henhold til antall boligseksjoner i hvert sameie:

Sameiet Tillerenga I sin eierandel er 58/89
Sameiet Tillerenga II sin eierandel er 31/89.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Felleshuset leies ut til myndige seksjonseiere i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II. Utleie til andre eller fremleie er ikke tillatt. Bruken av Felleshuset må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Felleshuset leies ut til konfirmasjon, barnedåp, navnefest, jubileer, bursdager, møter og andre festligheter. Felleshuset har en kapasitet på inntil 42 personer og er fullt utstyrt med møbler og løsøre. Styret setter opp **retningslinjer for bruk, leie og ordensregler for Felleshuset** som må respekteres av leietakerne.

Felleshuset har ikke bruksrett eller vedlikeholdsplikt til sameiets felles utearealer. Uteareal som naturlig flukter til seksjonen kan likevel brukes til arrangementer eller tilstelninger dersom forhåndsgodkjenning fra styret foreligger.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Eiendommen kan ikke pantsettes, overdras eller for øvrig disponeres over uten enstemmig vedtak i sameiermøtet. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige eieres sameieandel. Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling, jf. sameiel. §§ 14 og 15.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

Styret i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II representerer eierne i sameiermøte og ekstraordinært sameiermøte. Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken der hvert sameie har stemmerett iht. antall seksjoner, jf pkt. 2. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Sameiet Tillerenga I sin eierandel er 58/89
Sameiet Tillerenga II sin eierandel er 31/89.

Sameiermøtets vedtak skal lagres i møteprotokollen. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever enighet mellom sameierne:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal bestå av styreleder og et styremedlem fra Sameiet Tillerenga I og styreleder i Sameiet Tillerenga II.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene velges for to år og kan gjenvelges. Styret konstituerer seg selv etter hvert sameiermøte.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte Felleshuset, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar
- sørge for utleie, herunder sette regler for utleievirksomheten
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 FELLESKOSTNADER OG INNTEKTER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader, og betales av hver boligseksjonseier iht. overtakelsesdato av eierseksjon.

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til antall boligseksjoner i hhv Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II, jf. vedtektens pkt. 2. Styret fastsetter beløpene som innbetales ut fra vedtatt budsjett. Som felleskostnader anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- forretningsfører/regnskap
- felleskostnader til Sameiet Tillerenga I
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm/fjernvarme
- vedlikehold
- møbler og løsøre

Det skal føres et eget regnskap for Felleshuset. Regnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Regnskapet skal legges frem på ordinært årsmøte i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II.

Inntekter til sameiet fordeles også iht. eierbrøken.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TILLERENGA I

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

sist endret på årsmøte 14.04.2026

1. NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga I (Org.nr: 831 122 692)
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 60 eierseksjoner på eiendommen gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune.
Seksjonene 1-58 er seksjonert til boligformål og seksjonene 59-60 er seksjonert til næringsformål.

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2. SAMEIEBRØK

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

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

3. HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

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

4. PARKERING, UTEAREALER, DRIVHUS OG FELLESHUS

Seksjon 60 Sameiet Tillerenga Parkering

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

Parkering

Utvendige parkeringsplasser anses som felles for gnr. 324, bnr. 204 og senere fradelte parseller fra denne. De som har ervervet p-plass gis midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser. Bruksrettene kommer frem i bruksrettsplan. Bruksrettsplanen følger som vedlegg 1 til vedtektene. For de som erverver parkeringsplass i parkeringskjeller bortfaller retten til eksklusiv bruksrett til parkeringsplass på bakkeplan. Unntatt fra denne bestemmelsen er seksjon 18 og 31 som har rett til to parkeringsplasser. Seksjon 56 har rett til to parkeringsplasser ute.

Bruksrettsplanen vil senest foreligge ved konstituering av sameiet.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke

dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom sameiet har utvendige parkeringsplasser tilpasset nedsatt funksjonsevne og en seksjonseier eller et medlem av dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et midlertidig bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.
Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseiere, og styret skal ikke selv initiere bruk av 3 ordningen.

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

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

Private utearealer

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan være begrenset jorddybde i hagene over parkeringskjelleren. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. 931 132 865, for de seksjoner dette berører.

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

Seksjon 59 Felleshus
Felleshuset er til felles bruk for Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II. Eierandelen i Felleshuset utgjør en ideell andel pr. boligseksjon. Felleshuset har egne vedtekter med regler for drift og forvaltning. Felleshuset har ikke bruksrett eller vedlikeholdsplikt til sameiets fellesarealer, ut over adkomst til egen seksjon. Utomhusareal kan brukes til arrangementer iht. retningslinjer for bruk og leie som fastsettes av styret i Felleshuset.

5. VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å

vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

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

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/solskjerming/vindskjerming, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Punktet er ikke uttømmende. 5 Endring/påbygging av platting/terrasse og skillevegger samt bytte av fast belegg på plattinger/terrasser kan ikke gjøres uten styrets forutgående godkjenning, og skal skje etter en standard fastsatt av styret.
Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tildelte midlertidige eksklusive bruksretter.

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

7. ORDENSREGLER

Husordensregler følger som vedlegg til vedtektene.

8. ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
• behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
• velge styremedlemmer
Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
For saker som omfatter seksjonene 1-58 og deres fellesarealer har hver boligseksjon én stemme i årsmøtet.
Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Styret i Sameiet Tillerenga Felleshuset representerer seksjon 59 i årsmøtet.
For saker som omfatter seksjon 60 skjer avstemming i årsmøte i Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. 931 132 865

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

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet o tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 seksjonseierne.

9. **STYRET**

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Styreleder og styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for ett år. Styret konstituerer seg selv. Styrelederen skal velges særskilt.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

10. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11. REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

12. FORSIKRING

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

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

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

13. FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader til administrasjon, honorarer, forretningsførsel, revisjon og kollektivt abonnement tv/internett fordeles likt mellom boligseksjonene 1-58. Drifts- og servicekostnader samt sparing til fremtidig vedlikehold fordeles etter eierbrøk mellom boligseksjonene 1-58.

Parkeringsseksjon 60 et etablert som et realsameie med eget budsjett. Kostnader fordeles iht de bestemmelser som fremkommer i sameiets vedtekter.
Kostnader knyttet til utvendige parkeringsplasser fordeles med lik andel på de seksjoner som er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett.

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

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

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

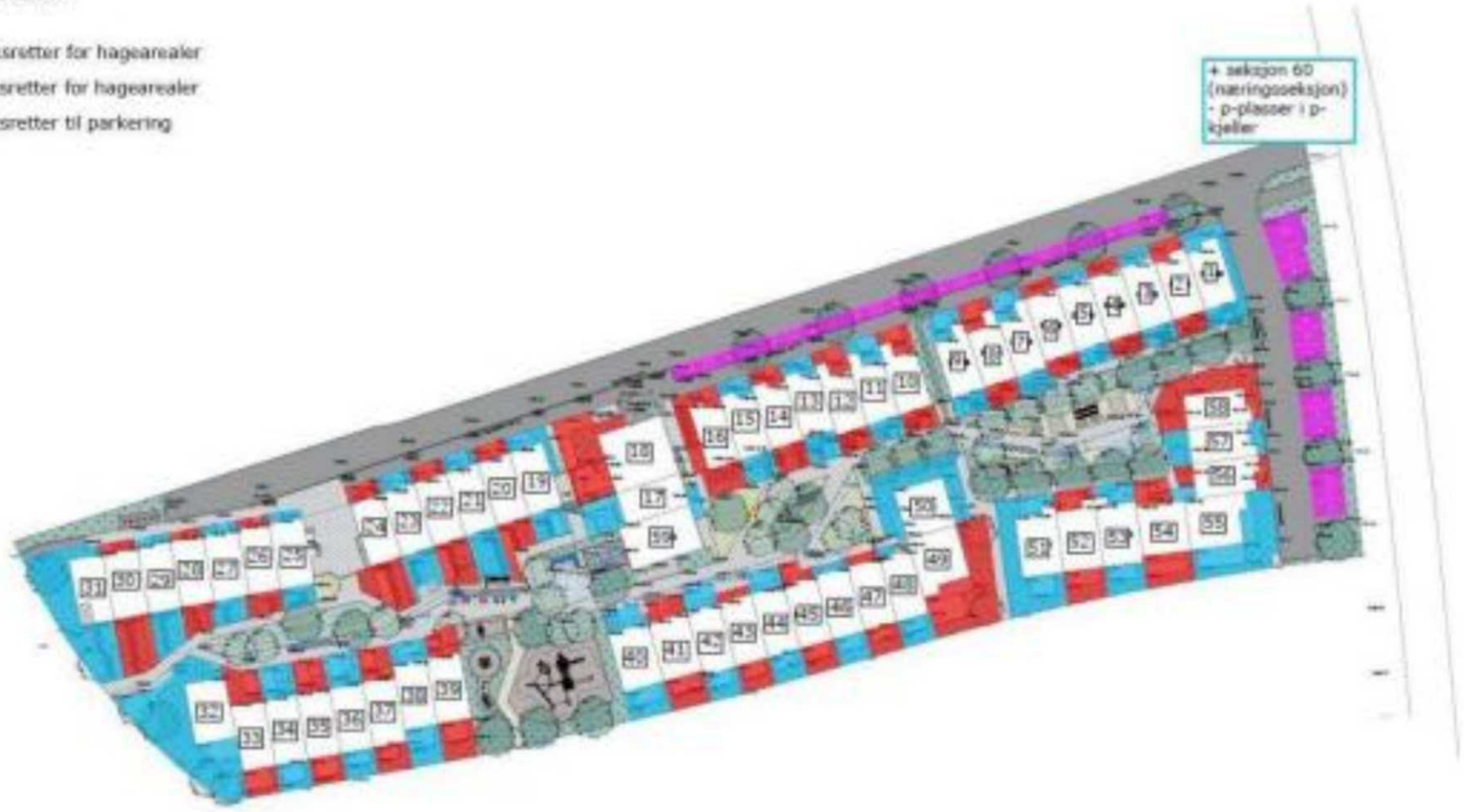
15. **ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav. Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte. Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

BRUKSRETTSPLAN

Sameiet Tillerenga I, org.nr. 831 122 692
Gnr.324 bnr.208 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtektene pkt. 4
Datert 25.11.22

Bruksretter for hagearealer
Bruksretter for hagearealer
Bruksretter til parkering



Ordensregler for Sameiet Tillerenga I

Vedtatt 07.05.2025

Ordensreglene har som hensikt å skape et godt forhold i sameiet, et godt bomiljø, avhengig av beboernes egen evne til å omgås medmennesker. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Det er viktig å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

1. Ansvar – omfang

Ordensreglene gjelder for alle som bor, og oppholder seg i sameiet.

Hver enkelt eier har også ansvar for at egne medlemmer i husstanden, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Ved utleie har utleier et ekstra ansvar for at leietakere gjøres kjent med rutiner og regler for sameiet.

2. Beboelse

Rekkehuset skal brukes som bosted på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

3. Støy

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Unødig støy, som lyd og vibrasjoner, i rekkehus og på fellesareal, eller utenfor naboenes vinduer og verandaer bør unngås.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. Lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. Det må ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter i dette tidsrommet.

Oppussingsarbeid, som innebærer støy skal være begrenset til tidsrommet 07.00 til 20.00 på hverdager, og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås. Her er det ønskelig at alle bruke skjønn i forhold til støy.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter eller større oppussingsarbeid.

Eventuelle klager på naboer for brudd på reglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, tas opp med berørte naboer direkte. Mulig vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan løses gjennom samtale. Gjentatte og/eller grove overtredelser av reglene kan rapporteres skriftlig til styret. Skulle det være tilfeller av alvorligere støy eller hendelse, kontaktes politiet.

4. Søppel

Søppel skal sorteres slik: Restavfall plasseres i riktig beholder. Papir/papp og plast legges i respektive beholder. Matavfall skal, når den tid kommer, legges i riktig type pose og i beholder for matavfall.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: Varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettsneiper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker. Mat må ikke kastes utendørs eller legges igjen på fellesarealer, da vi ikke ønsker

måker eller skadedyr i sameiet. Søppelkonteinere er for husholdningsavfall, øvrig avfall bringes til gjenvinningsstasjon. Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra veranda eller på fellesområdet.

5. Egen hage og fellesareal

Plenklipping på fellesareal skal utføres etter oppsatte lister. Alle har ansvar for å holde det rent og ryddig på fellesarealer og i drivhuset. Alle beboere har ansvar for att den egne hagen (eksklusiv bruksrett) er klippet og luket. Det er ikke lov å kjøre bil inne i tunet.

Det er kun tillatt for utrykningskjøretøy.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer er det båndtvang hele året. Eiere av husdyr må passe på at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, hvis dette skjer må eier plukke opp dette.

7. Parkering/sykkel/motorsykkel

Hver seksjon har sin tildelte parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjesteparkering er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Sykler parkeres i ved egen bolig. Motorsykler parkeres på din egen parkeringsplass, ikke på fellesareal.

8. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som forandrer utsiden av rekkehusene. Det er heller ikke lov å forandre farge på rekkehus uten å søke hos styret. Ved montering av markiser, platter, levegger eller lignende, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret. Varmepumpe er ikke tillatt.

9. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

10. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

11. Meldeplikt ved utleie

Ved utleie må dette meddeles styre og legges inn på riktig sted i Portalen hos Tobb av utleier.

12. Endring av ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med flertallet stemmer.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TILLERENGA PARKERING

Vedtatt på stiftelsesmøte 25.11.2022

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga Parkering.

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

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 324 bnr 208 snr. 60, i Trondheim kommune.

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

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

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

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

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

En parkeringsplass tilsvarer 3 andeler

En bod tilsvarer 1 andel

Sameierne er:

Seksjonseiere i Sameiet Tillerenga I	gnr. 324, bnr. 208
Seksjonseiere i Sameiet Tillerenga II	gnr. 324, bnr. 204

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

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

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

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

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

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

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

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

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

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

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

En parkeringsplass i Sameiet kan kun leies ut eller lånes ut til andre rettighetshavere jfr. pkt. 2. Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

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

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

Dersom Eiendommen har tilrettelagte parkeringsplasser dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne, skal det søkes å imøtekomme søknad fra sameiere med nedsatt funksjonsevne.
Styret kan pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon i slike tilfeller. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.
Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC

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

6 SAMEIERMØTE

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

<u>Stemmegivning på sameiermøtet:</u>
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.
For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom eierseksjonssameiets

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

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

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

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

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

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

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Styremedlemmer skal utgå fra styrene i tilknyttede eierseksjonssameier. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.
Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med 1 styreleder og 1 styremedlem for ett år.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Sameiet har eget driftsregnskap.

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet/eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

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

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

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

9 ORDENSREGLER

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

10 OPPLØSNING

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

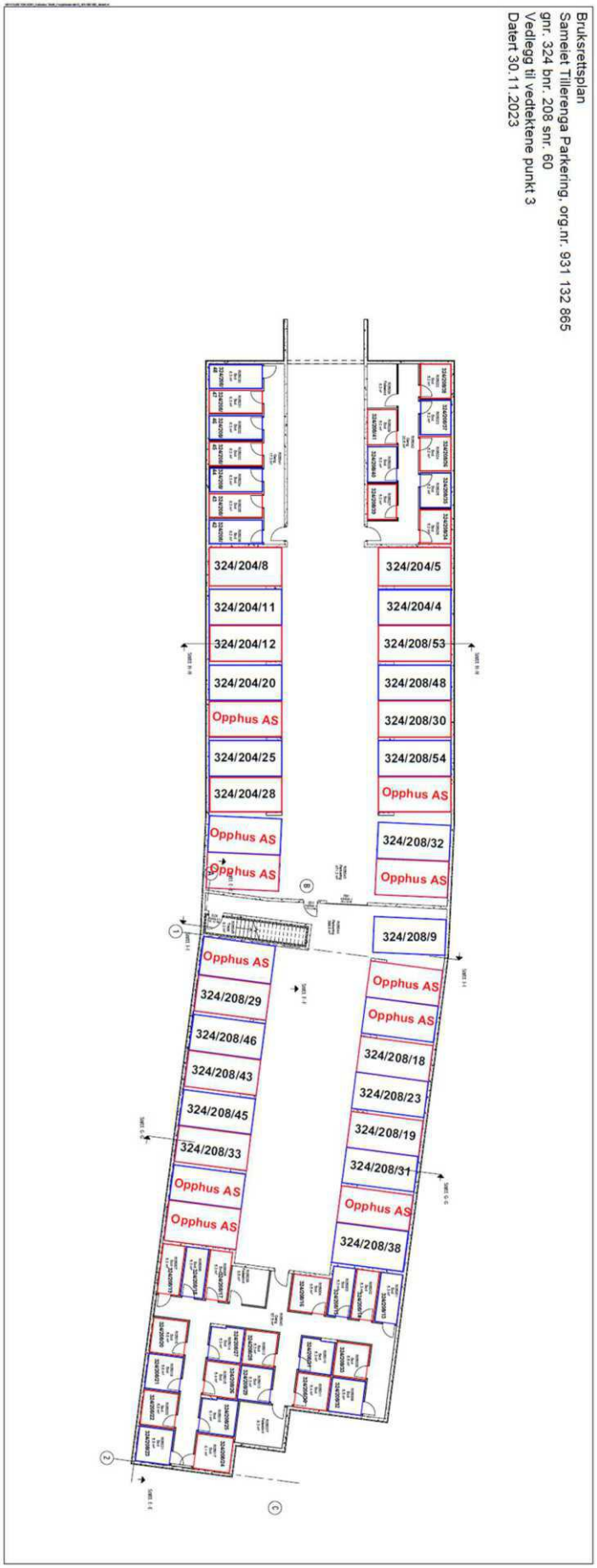
11 DIVERSE BESTEMMELSER

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

12 OPPSTARTSBESTEMMELSE

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

VEDLEGG 1


Brukrettsplan
Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. 931 132 865
gnr. 324 bnr. 208 snr. 60
Vedlegg til vedtektene punkt 3
Datert 30.11.2023
324/204/8
324/204/11
324/204/12
324/204/20
Opphus AS
324/204/25
324/204/28
Opphus AS
Opphus AS
324/204/5
324/204/4
324/208/53
324/208/48
324/208/30
324/208/54
Opphus AS
324/208/32
Opphus AS
324/208/9
Opphus AS
324/208/29
324/208/46
324/208/43
324/208/45
324/208/33
Opphus AS
Opphus AS
Opphus AS
Opphus AS
324/208/18
324/208/23
324/208/19
324/208/31
Opphus AS
324/208/38

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tillerenga I tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Felleshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Agnar Solem

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Espen Barø

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Marthe Nordskag Marken

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:32

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:32

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning
Se vedlagt revisjonsberetning.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025
Se vedlagt årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 115 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Jolanta Rieksta - Bilvask på sameiets eiendom
Beboer viser til at Trondheim kommune anbefaler at bilvask skjer i godkjente vaskehaller. På kommunens nettsider fremgår det at dette er bedre for nærmiljøet enn vask på gårdsplass eller asfalt, blant annet fordi vaskehaller har systemer for oppsamling og rensing av olje, tungmetaller og vaske kjemikalier før vannet slippes ut i avløpssystemet.

Beboer mener på denne bakgrunn at bilvask på sameiets eiendom ikke er ønskelig. Slike arealer er primært tiltenkt ferdsel og opphold for beboere, og ikke aktiviteter som kan medføre forurensning eller ulempe for andre.

Vedtak:
Ikke vedtatt

5.2 Sak fra beboer Mia Kile - Fremmer forslag om borttauing ved feilparkering på Tillerenga
Det er mange som parkerer på veien etter postkassene og mange som feilparkerer på andres parkering. Tenker borttauing kan få slutt på dette.

Vedtak:
Utgår, faller inn under sak 5.5

5.3 Sak fra beboer Francesco Marra - Fornuftig bruk av gjesteparkering

Feil bruk å parkeringsplass må unngås.

Gjeste parkeringsplasser må brukes til gjester som kommer, ikke til andre årsaker. Tjenestebiler kan evt bruke disse på dagtid til å utføre en jobb hvis ikke andre parkeringsmuligheter er tilgjengelige foran huset. Gjeste parkeringsplassene må skiltes som gjeste parkering for å unngå misforståelser.

Vedtak:

Utgår, faller inn under sak 5.5

5.4 Sak fra beboer Myrth Lorense Storrø - Parkeringsproblematikk

Vi har et pågående problem med biler som parkerer langs gjerdet vestgående fra innkjørsel til parkerings kjelleren.
Dette blokkerer veien for både utrykningskjøretøy og annen tungtransport som trenger etablert snuplass lengre inne for å lovlig kunne kjøre inn/ut av sameiets område.

Som et tiltak for å redusere ulovlig parkering av biler langs gjerdet vestgående fra parkerings garasje, ble det fremmet et forslag om å opprette langsgående motorsykkel parkering.
Dersom dette området forholdes motorsykler vil det være mer tydelig at biler ikke skal parkere der, samt dersom MC parkeringen holdes parallelt med gjerdet vil disse ikke stikke langt ut i veibanen, og utrykningskjøretøy og lastebiler vil fint kunne passere og snu på snuplassen. Dette løser også utfordringen rundt parkering av 2-hjulede kjøretøy på sameiets område.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.5 Sak fra styret - Regulering av parkering på sameiets eiendom

Styret har over tid mottatt flere henvendelser knyttet til parkeringssituasjonen i sameiet. Det meldes blant annet om feilparkering, bruk av andres parkeringsplasser, feil bruk av gjeste parkering og parkering på arealer som ikke er regulert til dette.

Dagens ordning er i stor grad basert på uformell praksis og tillit, noe som i økende grad fører til uoversiktlige forhold og konflikter mellom beboere. Styret vurderer derfor at det er behov for en tydeligere regulering av parkeringen i sameiet.

Styret foreslo at det etableres en regulert parkerings ordning gjennom avtale med Trondheim Parkering, basert på løsningen SmartOblat. Ordningen vil innebære digital registrering av kjøretøy, regulert og gratis gjeste parkering, samt tydeligere håndheving av parkeringsreglene. Formålet er å sikre en mer oversiktlig og rettferdig bruk av parkeringsarealene, samt redusere konflikter i sameiet.

Vedtak:

Vedtatt

5.6 Sak fra beboer Morten Alvestad Eide - Etablere parkering på hageareal med eksklusiv bruksrett

Ønsker å lufte muligheten for å fjerne en del av terrassen slik at det kan benyttes som parkeringsplass utenfor eget hus. nr. 156D. Det blir på hjørnet og enden mot parkeringsplassen som er fra før. det er mer enn god nok plass, så det vil ikke være til hinder for øvrig parkering eller beboere. ønsker å se resultat av avstemning på dette.

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.7 Sak fra beboer Hakim Lyngstadås - Felles behandling av levegger og gjerder

Beboer foreslår å endre føringer i sameiet for behandling av levegger, gjerder og platter i sameiet. Per i dag sier føringene at levegger og gjerder skal være ubeiset. Forslaget innebærer at sameiet åpner for at disse også kan behandles i én eller flere farger som fastsettes av sameiet.

Bakgrunnen for forslaget er at behandling kan gi bedre beskyttelse mot vær og slitasje, redusere solbleking og bidra til lengre levetid på treverket. Samtidig kan det gi et mer helhetlig og estetisk uttrykk i uteområdene dersom det brukes farge som passer til bebyggelsen.

Farven **Krekling**, fra produktet **MøreRoyal** terasseolje, er foreslått fra styrets side.

Produkt av god kvalitet og holdbarhet, lik farge sikrer helhetlig og estetisk uttrykk.

Vedtak:

Vedtatt

5.8 Orienterings sak - Informasjon om etablering av Felleshuset

INFORMASJON OM ETABLERING AV FELLESHUSET

Styret i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II har høsten 2025 formalisert drift og forvaltning av Sameiet Tillerenga Felleshuset («***Felleshuset»)***, som ligger i seksjon 59 i Sameiet Tillerenga I.

Felleshuset eies i sameie av boligseksjonseierne i *Sameiet Tillerenga I* og *Sameiet Tillerenga* II, og sameiebrøken er satt etter antall boligseksjoner i hvert sameie:

Sameiet Tillerenga I sin eierandel er 58/89

Sameiet Tillerenga II sin eierandel er 31/89

Frem til 31.12.2025 har drift av sameiet vært styrt gjennom økonomien til Sameiet Tillerenga I. Fra 1.1.2026 vil økonomien styres gjennom Felleshuset, som får et eget regnskap og betaler ordinære felleskostnader til Sameiet Tillerenga I. Det er også etablert et eget styre for Felleshuset, bestående av styremedlemmer fra begge sameiene. De nye vedtektene legges ved til orientering.

Vedlegg: Vedtekter for Sameiet Tillerenga Felleshuset

Vedtak:

Sameiere orientert.

5.9 Sak fra styret - Endring av sameiets vedtekter

ENDRING VEDTEKTER SAMEIET TILLERENGA I

På grunn av etableringen av Felleshuset som en egen enhet er det nødvendig med en revidering av sameiets vedtekter. Dette innebærer at en del av vedtektene som gjelder Felleshuset tas ut, siden de nå reguleres av egne vedtekter. I tillegg foreslås noen mindre endringer og moderniseringer.

Saken krever 2/3 av de avgitte stemmer

Vedtak:

Vedtatt

5.10 Sak fra styret - Reklamasjonssak mot utbygger Opphus og entreprenør LAG/Letnes

Styret har over tid arbeidet med reklamasjonssaken og vært i dialog med utbygger, Opphus, om forhold sameiet har reklamert på.

For å få et bedre grunnlag for vurdering av saken har sameiet fått gjennomført takst av både bygg og uteområder. Det er også innhentet anslag på kostnader for utbedring av de forholdene som er avdekket.

Etter styrets vurdering har dialogen med utbygger ikke ført frem til en tilfredsstillende løsning. Styret har derfor vært i kontakt med advokat, og det er utarbeidet et forslag til stevning som kan tas ut dersom sameiet velger å gå videre med saken.

Styret vil samtidig påpeke at konsekvensene av **ikke å følge opp saken også kan bli betydelige for sameiet**, da kostnader til utbedring av eventuelle mangler i så fall vil måtte bæres av sameiet selv.

Styret mener det er viktig å ivareta sameiets interesser og anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å følge opp saken videre.

Vedtak:

Vedtatt

5.11 Sak fra styret - Utbedring uteområdet

Styret har på vegne av sameiet, fått utarbeidet takst, gjennomført høydemålinger og innhentet pristilbud (Kr. 5.643.000 ink. mva) knyttet til uteområdet og overflatevannshåndteringen. Arbeidet er gjort for å sikre et faglig og dokumentert grunnlag for videre vurderinger og beslutninger.

Undersøkelsene viser at overflatevannshåndteringen ikke fungerer tilfredsstillende. Det er blant annet avdekket vannansamlinger, utilstrekkelig fall fra bygg og områder hvor vann ledes uheldig mot bygningsmassen. Samlet sett vurderes uteområdet å ikke være i tråd med forventet byggteknisk standard.

Mangelfull overflatevannshåndtering kan medføre risiko for fuktskader på bygg, isdannelse og redusert sikkerhet i vinterhalvåret (ikke fallsikkert uteområde), forringelse av uteområder, økte fremtidige vedlikeholdskostnader og negativ påvirkning på boligverdien i sameiet.

Styret vurderer forholdet som en funksjonssvikt og mangel ved leveransen av uteområdet, og legger til grunn at dette ikke er et spørsmål om ordinært vedlikehold eller ønsket standardheving. Tiltakene anses som nødvendige for å utbedre en mangel og sikre forsvarlig funksjon, et trygt og fallsikkert uteområde, samt for å hindre fremtidige skader og verdiforringelse.

På denne bakgrunn vurderer styret at forholdet kan utgjøre en mangel blant annet opp mot krav i byggteknisk forskrift (TEK17) og det som er forutsatt i prosjektet. Styret arbeider derfor parallelt med å avklare ansvarsforhold og forfølge eventuelle krav overfor utbygger og entreprenør og øvrige involverte parter.

De innhentede pristilbudene indikerer at utbedringstiltakene vil være av et betydelig omfang. Samtidig vurderer styret det slik at det å utsette utbedring kan medføre økt skadeomfang, høyere kostnader og ytterligere verdiforringelse over tid.

Når det gjelder finansiering, vil dette måtte løses gjennom at hver seksjonseier må dekke sin andel.

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.12 Sak fra styret - Økning av felleskostnader for å sikre fremtidig vedlikehold

Styret foreslår å øke felleskostnadene med kr 660.000 pr. år. Økningen skal øremerkes oppbygging av et fond for fremtidig periodisk vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Styret har utarbeidet en kalkyle for fremtidig vedlikehold av blant annet tak, vinduer og dører. Denne viser at sameiet over tid vil stå overfor betydelige kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold og utskifting for å opprettholde byggteknisk god standard.

Styret vurderer det som viktig å starte en planmessig avsetning nå, slik at sameiet er bedre rustet når tiltakene må gjennomføres.

Konsekvensen av å ikke øke felleskostnadene er at sameiet kan bli nødt til å finansiere fremtidige tiltak gjennom engangsinnbetalinger. Slike kostnader kan bli betydelige for den enkelte seksjonseier.

For eksempel vil et vedlikeholdsprosjekt på 6 millioner kroner kunne medføre en kostnad på om lag kr 100 000 per seksjon, avhengig av fordeling.

Erfaring tilsier at slike engangskostnader ofte oppleves som mer belastende enn en jevn opptrapping av felleskostnadene. En gradvis oppbygging av midler vil derfor gi bedre forutsigbarhet og en mer bærekraftig økonomisk modell for sameiet.

Avsetning til vedlikeholdsfond vil bidra til:

- å sikre langsiktig og forsvarlig forvaltning av eiendommen
- å redusere behovet for store engangsinnbetalinger
- å opprettholde verdien på boligene

Vedtak:
Vedtatt

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ole Kristian Skavhaug

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ole Kristian Skavhaug

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kjell Ivar Bye

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Aslak Johannes Strand

Protokoll for Sameiet Tillerenga I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnar Solem (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Espen Leistad Barø (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Marthe Nordskag Marken (sign.)	16.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tillerenga I

Tid: Tirsdag 14.04.2026 - kl.18:00
Sted: Felleshuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

Se vedlagt revisjonsberetning.

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlagt årsmelding

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styrets innstilling: Styrehonorar utbetales i henhold til budsjett.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Jolanta Rieksta - Bilvask på sameiets eiendom

Beboer viser til at Trondheim kommune anbefaler at bilvask skjer i godkjente vaskehaller. På kommunens nettsider fremgår det at dette er bedre for nærmiljøet enn vask på gårdsplass eller asfalt, blant annet fordi vaskehaller har systemer for oppsamling og rensing av olje, tungmetaller og vaskekjemikalier før vannet slippes ut i avløpssystemet.

Forslag til vedtak: Beboer mener på denne bakgrunn at bilvask på sameiets eiendom ikke er ønskelig. Slike arealer er primært tiltenkt ferdsel og opphold for beboere, og ikke aktiviteter som kan medføre forurensning eller ulempe for andre.

Styrets innstilling: Styret overlater avgjørelsen til årsmøte.

5.2 Sak fra beboer Mia Kile - Fremmer forslag om borttauing ved feilparkering på Tillerenga

Det er mange som parkerer på veien etter postkassene og mange som feilparkerer på andres parkering. Tenker borttauing kan få slutt på dette.

Forslag til vedtak: Ønsker en løsning der de som parkerer feil, blir tauet bort.

Synes de som bryter reglene skal straffes, ikke alle som bor her.

Styrets innstilling: Styret vurderer at denne saken gjelder samme problemstilling som behandles i saken om parkering i sameiet. Styret foreslår at saken ikke behandles som en egen sak, men inngår i den samlede behandlingen av parkerings saken.

5.3 Sak fra beboer Francesco Marra - Fornuftig bruk av gjesteparkering

Feil bruk å parkeringsplass må unngås

Forslag til vedtak: Gjesteparkeringsplasser må brukes til gjester som kommer, ikke til andre årsaker. Tjenestebiler kan evt bruke disse på dagtid til å utføre en jobb hvis ikke andre parkeringsmuligheter er tilgjengelige foran huset. Gjesteparkeringsplassene må skiltes som gjesteparkering for å unngå misforståelser.

Styrets innstilling: Styret vurderer at denne saken gjelder samme problemstilling som behandles i saken om parkering i sameiet. Styret foreslår at saken ikke behandles som en egen sak, men inngår i den samlede behandlingen av parkerings saken.

5.4 Sak fra beboer Myrth Lorense Storrø - Parkeringsproblematikk

Vi har et pågående problem med biler som parkerer langs gjerdet vestgående fra innkjørsel til parkeringskjelleren.
Dette blokkerer veien for både utrykningskjøretøy og annen tungtransport som trenger etablert snuplass lengre inne for å lovlig kunne kjøre inn/ut av sameiets område.

Forslag til vedtak: Som et tiltak for å redusere ulovlig parkering av biler langs gjerdet vestgående fra parkeringsgarasje, så ønsker jeg å fremme et forslag om å opprette langsgående motorsykkelparkering.
Dersom dette området forholdes motorsykler vil det være mer tydelig at biler ikke skal parkere der, samt dersom MC parkeringen holdes parallelt med gjerdet vil disse ikke stikke langt ut i veibanen, og utrykningskjøretøy og lastebiler vil fint kunne passere og snu på snuplassen.
Dette løser også utfordringen rundt parkering av 2-hjulede kjøretøy på sameiets område.

Styrets innstilling: Slik situasjonen er i dag, er området verken regulert for parkering for MC eller bil. Argumentasjonen om å opprette MC-parkering for å hindre bilparkering kan være forståelig, men styret vurderer at dette ikke nødvendigvis løser hovedproblemet knyttet til fremkommelighet og snuplass for større kjøretøy.
Gata er allerede smal, hvis det etableres parkering langs gjerde, vil det føre til at to biler ikke kan møtes, som igjen fører til at det blir kjørt på gangvei. Styret er opptatt av at området holdes fritt slik at utrykningskjøretøy, renovasjon og annen nødvendig transport kan komme frem og benytte snuplassen ved behov.
Styret mener derfor at hovedhensynet bør være sikkerhet og fri fremkommelighet i området.

5.5 Sak fra styret - Regulering av parkering på sameiets eiendom

Styret har over tid mottatt flere henvendelser knyttet til parkeringssituasjonen i sameiet. Det meldes blant annet om feilparkering, bruk av andres parkeringsplasser, feil bruk av gjesteparkering og parkering på arealer som ikke er regulert til dette.

Dagens ordning er i stor grad basert på uformell praksis og tillit, noe som i økende grad fører til uoversiktlige forhold og konflikter mellom beboere. Styret vurderer derfor at det er behov for en tydeligere regulering av parkeringen i sameiet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det etableres en regulert parkeringsordning gjennom avtale med Trondheim Parkering, basert på løsningen SmartOblat.

Ordningen vil innebære digital registrering av kjøretøy, regulert og gratis gjesteparkering, samt tydeligere håndheving av parkeringsreglene.

Formålet er å sikre en mer oversiktlig og rettferdig bruk av parkeringsarealene, samt redusere konflikter i sameiet.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale og fastsette nærmere retningslinjer for ordningen.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.6 Sak fra beboer Morten Alvestad Eide - Etablere parkering på hageareal med eksklusiv bruksrett

Ønsker å lufte muligheten for å fjerne en del av terrassen slik at det kan benyttes som parkeringsplass utenfor eget hus. nr. 156D. Det blir på hjørnet og enden mot parkeringsplassen som er fra før. det er mer enn god nok plass, så det vil ikke være til hinder for øvrig parkering eller beboere. ønsker å se resultat av avstemning på dette.

Forslag til vedtak: Ettersom parkering er et evigvondt problem må det være mulig å se på løsninger slik at der det er plass og ikke til hinder for andre være mulig å parkere utenfor egen bolig.

Styrets innstilling: Sameiets vedtekter og bruksrettsplanen setter rammene for bruk av fellesarealet i sameiet. Dette gjelder også for fellesareal der eiere har fått midlertidig eksklusiv bruksrett iht. eierseksjonsloven § 25. En endring av bruken fra privat uteareal til parkeringsformål krever dermed en endring av bruksrettsplanen i vedtektene som må vedtas med to tredjedels flertall i årsmøtet.

En endring vil muligens også kreve godkjenning fra Trondheim kommune, blant annet fordi man reduserer området som er satt av til uteoppholdsareal. Dette er areal som skal sikre beboerne tilstrekkelig egnet areal for lek, opphold og rekreasjon på eiendommen. Arealet skal være skjermet mot støy/trafikk. Etablering av parkeringsplasser kan også være et søknadspliktig tiltak.

Styret er opptatt av å ivareta helheten i sameiets uteområder og en likebehandling av seksjonseiere.

Hvis det åpnes for at en seksjonseier skal få endre bruken fra uteareal til parkering så må alle eiere få rett til å parkere utenfor egen bolig, hvis mulig.

Styret er av den oppfatning at dagens uteoppholdsarealer ikke bør reduseres og at parkering skal gjøres på de områdene som er satt av til dette i dag. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Hvis et kvalifisert flertall likevel stemmer for at eiere skal få gjøre om sitt private uteareal til parkering må seksjonseier ta kostnadene med dette, samt sørge for en ev. godkjenning fra Trondheim kommune.

5.7 Sak fra beboer Hakim Lyngstadås - Felles behandling av levegger og gjerder

Beboer foreslår å endre føringer i sameiet for behandling av levegger, gjerder og platter i sameiet. Per i dag sier føringene at levegger og gjerder skal være ubeiset. Forslaget innebærer at sameiet åpner for at disse også kan behandles i én eller flere farger som fastsettes av sameiet.

Bakgrunnen for forslaget er at behandling kan gi bedre beskyttelse mot vær og slitasje, redusere solbleking og bidra til lengre levetid på treverket. Samtidig kan det gi et mer helhetlig og estetisk uttrykk i uteområdene dersom det brukes farger som passer til bebyggelsen.

Forslag til vedtak: Endre: **Føringer for bygging av gjerder, le-vegger, plattinger og pergola,** slik at etterbehandling av gjerder og le-vegger tillates.

Styrets innstilling: Styret har behandlet forslaget og er positive til at gjerder og levegger kan behandles for å beskytte treverket og sikre et mer enhetlig uttrykk i sameiet. Samtidig mener styret det er viktig å begrense fargevalget slik at uteområdene fortsatt framstår helhetlige.

Styret anbefaler derfor at det åpnes for behandling av gjerder og levegger med MøreRoyal terrasseolje i farven **Krekling.** Dette produktet sikrer holdbarhet og pent utrykk.

Dagens føringer har ingen begrensninger for behandling av plattinger.

5.8 Orienterings sak - Informasjon om etablering av Felleshuset

INFORMASJON OM ETABLERING AV FELLESHUSET

Styret i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II har høsten 2025 formalisert drift og forvaltning av Sameiet Tillerenga Felleshuset («***Felleshuset»)***, som ligger i seksjon 59 i Sameiet Tillerenga I.

Felleshuset eies i sameie av boligseksjonseierne i *Sameiet Tillerenga I* og *Sameiet Tillerenga* II, og sameiebrøken er satt etter antall boligseksjoner i hvert sameie:

Sameiet Tillerenga I sin eierandel er 58/89

Sameiet Tillerenga II sin eierandel er 31/89

Frem til 31.12.2025 har drift av sameiet vært styrt gjennom økonomien til Sameiet Tillerenga I. Fra 1.1.2026 vil økonomien styres gjennom Felleshuset, som får et eget regnskap og betaler ordinære felleskostnader til Sameiet Tillerenga I. Det er også etablert et eget styre for Felleshuset, bestående av styremedlemmer fra begge sameiene. De nye vedtektene legges ved til orientering.

Vedlegg: Vedtekter for Sameiet Tillerenga Felleshuset

5.9 Sak fra styret - Endring av sameiets vedtekter

ENDRING VEDTEKTER SAMEIET TILLERENGA I

På grunn av etableringen av Felleshuset som en egen enhet er det nødvendig med en revidering av sameiets vedtekter. Dette innebærer at en del av vedtektene som gjelder Felleshuset tas ut, siden de nå reguleres av egne vedtekter. I tillegg foreslås noen mindre endringer og moderniseringer.

Saken krever 2/3 av de avgitte stemmer

Forslag til vedtak:

Punkt 1 Navn, eiendom og formål

Det settes inn organisasjonsnummer etter sameiets navn.

Punkt 4 Avsnitt «Seksjon 59 Felleshus»

Dagens avsnitt om Felleshuset tas ut og endres til:

Felleshuset er til felles bruk for Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II. Eierandelen i Felleshuset utgjør en ideell andel pr. boligseksjon. Felleshuset har egne vedtekter med regler for drift og forvaltning. Felleshuset har ikke bruksrett eller vedlikeholdsplikt til sameiets fellesarealer, ut over adkomst til egen seksjon. Utomhusareal kan brukes til arrangementer iht. retningslinjer for bruk og leie som fastsettes av styret i Felleshuset.

Punkt 8 Årsmøtet

Under punktet «Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker», andre avsnitt tas følgende setning ut:

«For saker som omfatter seksjon 59, Felleshus, skjer avstemming i sameie mellom eierseksjonssameiene, jfr pkt. 4, siste avsnitt»

Og endres til:

Styret i Sameiet Tillerenga Felleshuset representerer seksjon 59 i årsmøtet.

Styrets innstilling: Vedta forslaget til nye vedtekter.

5.10 Sak fra styret - Reklamasjonssak mot utbygger Opphus og entreprenør LAG/Letnes

Styret har over tid arbeidet med reklamasjonssaken og vært i dialog med utbygger, Opphus, om forhold sameiet har reklamert på.

For å få et bedre grunnlag for vurdering av saken har sameiet fått gjennomført takst av både bygg og uteområder. Det er også innhentet anslag på kostnader for utbedring av de forholdene som er avdekket.

Etter styrets vurdering har dialogen med utbygger ikke ført frem til en tilfredsstillende løsning. Styret har derfor vært i kontakt med advokat, og det er utarbeidet et forslag til stevning som kan tas ut dersom sameiet velger å gå videre med saken.

Styret vil samtidig påpeke at konsekvensene av **ikke å følge opp saken også kan bli betydelige for sameiet**, da kostnader til utbedring av eventuelle mangler i så fall vil måtte bæres av sameiet selv.

Styret mener det er viktig å ivareta sameiets interesser og anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å følge opp saken videre.

Forslag til vedtak:	Årsmøtet gir styret fullmakt til å følge opp reklamasjons saken mot Opphus, herunder å ta nødvendige juridiske skritt å ta ut stevning.
Styrets innstilling:	Årsmøtet gir styret fullmakt til å følge opp reklamasjons saken mot Opphus, herunder å ta nødvendige juridiske skritt å ta ut stevning.

5.11 Sak fra styret - Utbedring uteområdet

Styret har på vegne av sameiet, fått utarbeidet takst, gjennomført høydemålinger og innhentet pristilbud (Kr. 5.643.000 ink. mva) knyttet til uteområdet og overflatevannshåndteringen. Arbeidet er gjort for å sikre et faglig og dokumentert grunnlag for videre vurderinger og beslutninger.

Undersøkelsene viser at overflatevannshåndteringen ikke fungerer tilfredsstillende. Det er blant annet avdekket vannansamlinger, utilstrekkelig fall fra bygg og områder hvor vann ledes uheldig mot bygningsmassen. Samlet sett vurderes uteområdet å ikke være i tråd med forventet byggteknisk standard.

Mangelfull overflatevannshåndtering kan medføre risiko for fuktskader på bygg, isdannelse og redusert sikkerhet i vinterhalvåret (ikke fallsikkert uteområde), forringelse av uteområder, økte fremtidige vedlikeholdskostnader og negativ påvirkning på boligverdien i sameiet.

Styret vurderer forholdet som en funksjonssvikt og mangel ved leveransen av uteområdet, og legger til grunn at dette ikke er et spørsmål om ordinært vedlikehold eller ønsket standardheving. Tiltakene anses som nødvendige for å utbedre en mangel og sikre forsvarlig funksjon, et trygt og fallsikkert uteområde, samt for å hindre fremtidige skader og verdiforringelse.

På denne bakgrunn vurderer styret at forholdet kan utgjøre en mangel blant annet opp mot krav i byggteknisk forskrift (TEK17) og det som er forutsatt i prosjektet. Styret arbeider derfor parallelt med å avklare ansvarsforhold og forfølge eventuelle krav overfor utbygger og entreprenør og øvrige involverte parter.

De innhentede pristilbudene indikerer at utbedringstiltakene vil være av et betydelig omfang. Samtidig vurderer styret det slik at det å utsette utbedring kan medføre økt skadeomfang, høyere kostnader og ytterligere verdiforringelse over tid.

Når det gjelder finansiering, vil dette måtte løses gjennom at hver seksjonseier må dekke sin andel.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at sameiet aksepterer tilbud fra entreprenør BN for å gjennomføre nødvendige tiltak for utbedring av mangel ved uteområdet og overflatevannshåndtering.

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner at sameiet aksepterer tilbud fra entreprenør BN for å gjennomføre nødvendige tiltak for utbedring av mangel ved uteområdet og overflatevannshåndtering.

Finansiering løses ved at hver seksjonseier dekker sin andel.

5.12 Sak fra styret - Økning av felleskostnader for å sikre fremtidig vedlikehold

Styret foreslår å øke felleskostnadene med kr 660.000 pr. år. Økningen skal øremerkes oppbygging av et fond for fremtidig periodisk vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Styret har utarbeidet en kalkyle for fremtidig vedlikehold av blant annet tak, vinduer og dører. Denne viser at sameiet over tid vil stå overfor betydelige kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold og utskifting for å opprettholde byggteknisk god standard.

Styret vurderer det som viktig å starte en planmessig avsetning nå, slik at sameiet er bedre rustet når tiltakene må gjennomføres.

Konsekvensen av å ikke øke felleskostnadene er at sameiet kan bli nødt til å finansiere fremtidige tiltak gjennom engangsinnbetalinger. Slike kostnader kan bli betydelige for den enkelte seksjonseier.

For eksempel vil et vedlikeholdsprosjekt på 6 millioner kroner kunne medføre en kostnad på om lag kr 100 000 per seksjon, avhengig av fordeling.

Erfaring tilsier at slike engangskostnader ofte oppleves som mer belastende enn en jevn opptrapping av felleskostnadene. En gradvis oppbygging av midler vil derfor gi bedre forutsigbarhet og en mer bærekraftig økonomisk modell for sameiet.

Avsetning til vedlikeholdsfond vil bidra til:

- å sikre langsiktig og forsvarlig forvaltning av eiendommen
- å redusere behovet for store engangsinnbetalinger
- å opprettholde verdien på boligene

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene med kr 660.000 pr. år. Økningen øremerkes avsetning til fond for fremtidig periodisk vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene med kr 660.000 pr. år. Økningen øremerkes avsetning til fond for fremtidig periodisk vedlikehold av sameiets fellesarealer.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ole Kristian Skavhaug

Forslag til vedtak: Gjenvalg på Ole Kristian Skavhaug for to nye år.

Styrets innstilling: Ole Kristian Skavhaug velges inn for to nye år.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Kjell Ivar Bye

Forslag til vedtak: Gjenvalg på Kjell Ivar Bye.

Styrets innstilling: Kjell Ivar Bye velges som varamedlem for ett år.

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

25.03.2026
Sameiet Tillerenga I
styret

Sameiet Tillerenga I - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		506 448	484 028	506 415	623 000
Felleskostnader lik fordeling		224 112	183 688	224 100	224 100
Utleieinntekter		76 560	0	76 400	76 560
Tillegg elektroniske fellesavtaler		365 400	366 983	365 400	383 350
Andre tillegg		36 192	95 004	36 800	40 000
Andre driftsinntekter	1	399 786	180 000	15 000	75 000
Sum driftsinntekter		**1 608 498**	**1 309 703**	**1 224 115**	**1 422 010**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-14 100	-14 100	-14 100	-16 215
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-115 000
Forretningsførerhonorar		-96 844	-93 750	-96 800	-101 000
Eksterne honorar	3	-91 001	-40 986	-13 000	-113 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	-76 400	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-38 650	-36 806	-1	-40 000
Vaktmestertjenester		-107 780	-90 050	-148 300	-160 000
Renholdstjenester		-813	0	0	-15 000
Løpende vedlikehold	5	-76 421	-20 260	-20 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-65 000	-65 000	-60 000
Elektroniske fellesavtaler		-324 151	-270 961	-365 400	-383 350
Forsikring		-232 727	-224 841	-258 500	-284 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-18 293	-18 516	-20 000	-20 000
Energi, felles		-64 589	-32 284	-35 000	-47 500
Andre driftsutgifter	7	-214 580	-45 624	-23 100	-21 700
Sum driftskostnader		**-1 379 949**	**-1 053 177**	**-1 235 601**	**-1 437 265**
DRIFTSRESULTAT		**228 549**	**256 526**	**-11 486**	**-15 255**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 044	15 369	14 000	16 000
Netto finansposter		**25 044**	**15 369**	**14 000**	**16 000**
Resultat før skattekostnad		**253 593**	**271 895**	**2 514**	**745**
Ordinært resultat etter skatt		253 593	271 895	2 514	745
ÅRSRESULTAT	**8, 11**	**253 593**	**271 895**	**2 514**	**745**
Disponering av totalresultat:		253 593	271 895	2 514	745
Overført til annen egenkapital		253 593	271 895	0	0

Sameiet Tillerenga I - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	65 000	65 000
Sum anleggsmidler		**65 000**	**65 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	13 750	180 093
Periodiserte kostnader		71 134	61 222
Andre fordringer	9	511	0
Mellomregning Klare Finans	9	82 919	27 228
Opptjente renter		25 044	15 369
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	875 368	507 669
Sum omløpsmidler		**1 068 726**	**791 581**
SUM EIENDELER		**1 133 726**	**856 581**

Sameiet Tillerenga I - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	950 831	697 237
Sum egenkapital		**950 831**	**697 237**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	65 000	65 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**65 000**	**65 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 634	64 321
Forskudd kunder		22 943	27 228
Påløpte kostnader		9 218	2 795
Annen kortsiktig gjeld		100	0
Sum kortsiktig gjeld		**117 895**	**94 344**
Sum gjeld		**182 895**	**159 344**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 133 726**	**856 581**

Sted:_____, dato:_____

Agnar Solem Leder	Ole Kristian Skavhaug Styremedlem	Espen Leistad Barø Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Om virksomheten:
Foretaket driver et sameie i Trondheim kommune.
Sameiet drives fra Tiller-ringen, 7091 Tiller.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	29 554	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	6 500	0
Kompensasjon/erstatning	82 219	0
Ekstrainnbetaling	174 000	0
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	180 000
Viderefakturering	78 763	0
Viderefakturering energi, strøm	28 750	0
Sum andre inntekter	**399 786**	**180 000**

Kompensasjon/erstatning gjelder utbetaling skade - Fremtind
Ekstrainnbetaling gjelder Inventar i felleshuset.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	**14 100**	**14 100**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 716	11 073
Fakturerte tjenester	38 965	19 914
Juridisk rådgivning	40 320	10 000
Sum eksterne honorarer	**91 001**	**40 986**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	38 650	36 806
Sum drifts- og serviceavtaler	**38 650**	**36 806**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	54 040	2 165
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 294	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 053	16 319
Reparasjon og vedlikehold annet	1 035	1 776
Sum vedlikehold	**76 421**	**20 260**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	65 000
Sum periodisk vedlikehold	**0**	**65 000**

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	204 975	31 744
Kontingent	3 200	3 100
Generalforsamling/årsmøte	0	4 000
Bankgebyrer	712	634
Andre gebyrer	4 875	4 161
Tilskudd bomiljø	818	1 840
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	145
Sum andre driftsutgifter	**214 580**	**45 624**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**697 237**	**425 343**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	253 593	271 895
Tilført avsetninger	0	65 000
Overført øremerkede midler	0	-65 000
Årets endring i disponible midler	**253 593**	**271 895**
Disponible midler i periodens slutt	**950 831**	**697 237**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**65 000**	**0**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	65 000
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**65 000**	**65 000**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-65 000**	**0**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-65 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-65 000**	**-65 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**950 831**	**697 237**

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	65 000	65 000
Sum øremerkede bankinnskudd	**65 000**	**65 000**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	875 368	507 669
Sum bankinnskudd	**875 368**	**507 669**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**697 237**	**425 343**
Annen egenkapital 01.01	697 237	425 343
Årets resultat	253 593	271 895
Annen egenkapital 31.12	**950 831**	**697 237**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**950 831**	**697 237**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tillerenga I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tillerenga I

Styreleder	Agnar Solem (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Espen Leistad Barø (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Ole Kristian Skavhaug (sign.)	01.03.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TILLERENGA I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TILLERENGA I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EW713-6TBYI-YPBU6-FY51I-PXLTH-EHT5V

PENNEO

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

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

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 10:30:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EW713-6TBYI-YPBU6-FY5II-PXLTH-EHT5V

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Sameiet Tillerenga I

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Tillerenga I for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Agnar Solem
Styremedlem, Espen Leistad Barø
Styremedlem, Ole Kristian Skavhaug
Varamedlem, Kjell Ivar Bye

Styrets arbeid i siste periode

1. Innledning
Styret har i løpet av året arbeidet aktivt med drift, vedlikehold og videre utvikling av sameiet. Det har vært jevn aktivitet gjennom året, med fokus på utbedringer, ferdigstillelse av fellesområder og oppfølging av utbygger/entreprenør.

2. Drift og vedlikehold
Postkasser
Postkassene er skiftet ut som følge av rustproblemer, reklamasjon.

Tak og konstruksjon
Det er gjennomført tiltak for å tette taket samt parkeringskjellerdekket.

Beslag under vinduer
Beslag under alle vinduer er byttet/utbedret etter reklamasjon til utbygger.

Baldakiner over inngangsdører
Det er sendt klage til utbygger vedrørende skjevheter og ujevnheter i innfestningene.
Midlertidige utbedringer er forsøkt gjennom bruk av bredere beslag.

Maling av bygg
Sameiet er nå nær ferdigstillelse av maling av alle husene.

Brøyting
Det er gjennomført brøyting og strøing gjennom vintersesongen.

Dugnad
Det blir gjennomført dugnad før 17. Mai i år

3. Uteområder og fellesløsninger
Taksering
Det er gjennomført taksering av både bygningsmasse og uteområder av Lamøy (to separate vurderinger).

Entreprenør – uteområde
Det er innhentet tilbud fra flere entreprenører. BN var eneste aktør som leverte et helhetlig tilbud.

Parkering og gjesteparkering
Etter ferdigstillelse og salg av alle boliger ble området omorganisert. Sameiet disponerer nå 5 gjesteparkeringsplasser.
Det er fortsatt behov for å etablere tydelig parkeringsregulering.

Søppelløsning
Avfallsløsningen er flyttet til Rimol sin eiendom, som sameiet leier. Kapasitet på papp og restavfall er økt. Løsninger for matavfall og glass/metall er fortsatt under avklaring med Trondheim Renholdsverk og Trondheim Kommune.

Blomsterpotter
Det er anskaffet blomsterpotter som er plassert ved innganger for å hindre uønsket kjøring i sameiet.

4. Felleshuset
Felleshuset har fått nye møbler og innredning, og kan nå bookes via sameiets hjemmeside (tillerenga.no).

Felleshuset er organisert som egen enhet med eget styre. Det er også gjennomført vårvask.
Sameiet minner om at utstyr i garasjen til felleshuset kan lånes av beboere.

5. Teknisk og bygningsmessig oppfølging
Lydmåling
Det er gjennomført lydmåling mellom felleshuset og hus 17. Undersøkelsen avdekket at flere bygg har sammenkoblinger i hjørner og etasjeskiller. Arbeid med utbedringer pågår.

6.Filter
Filter er bestilt og distribuert til beboerne.

7. Reklamasjoner og juridisk arbeid
Det er levert formell reklamasjon til utbygger basert på takstrapporter for både bygg og uteområde.
Styret har hatt flere møter med advokat for å forberede stevning mot utbygger. Denne forventes ferdigstilt etter påske.

8. Forsikring
Sameiet arbeider med forsikringsselskapet i forbindelse med flere regressaker.

9. Økonomi
Sameiet har god økonomi. Styret har samtidig fokus på langsiktig planlegging for fremtidig vedlikehold og kostnader.

10. Styrets arbeid
Det er avholdt styremøter 1–2 ganger per måned, samt ekstra møter ved behov. Styret har i tillegg hatt løpende dialog gjennom året.

11. Ferdigattest
Ferdigattest ble gitt 21.05.2025

12. Ferdigstillelse av prosjektet
Alle boliger fra utbygger ble solgt i løpet av 2025.

13. Avslutning
Styret vil takke beboerne for engasjement og samarbeid gjennom året. Arbeidet med forbedringer og oppfølging av utbygger vil fortsette i kommende periode.

Styret i Sameiet Tillerenga I

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TILLERENGA FELLESHUSET

Vedtatt på stiftelsesmøtet 8. desember 2025

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er **Sameiet Tillerenga Felleshuset** (org.nr. 937100477), heretter «Felleshuset». Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive, leie ut og vedlikeholde sameiets eiendom.

2 SAMEIETS EIENDOM, SAMEIERE OG SAMEIERBRØK

Sameiets eiendom er definert til: Felleshuset, gnr. 324, bnr. 208, næringsseksjon 59, i Trondheim kommune («Felleshuset»). Seksjonen er en del av eierseksjonssameiet Sameiet Tillerenga 1.

Sameiet er et tingsrettslig sameie der boligseksjonseierne i *Sameiet Tillerenga 1* (gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune med 58 boligseksjoner) og *Sameiet Tillerenga 2* (gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune med 31 boligseksjoner) er rettighetshavere.

Eierandelene i Felleshuset er på eiendommens grunnbokblad tinglyst med en halvpart på Sameiet Tillerenga I (org.nr. 831 122 692) og Sameiet Tillerenga II (org.nr. 928 546 187).

Sameiebrøken til Felleshuset er satt i henhold til antall boligseksjoner i hvert sameie:

Sameiet Tillerenga I sin eierandel er 58/89
Sameiet Tillerenga II sin eierandel er 31/89.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Felleshuset leies ut til myndige seksjonseiere i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II. Utleie til andre eller fremleie er ikke tillatt. Bruken av Felleshuset må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Felleshuset leies ut til konfirmasjon, barnedåp, navnefest, jubileer, bursdager, møter og andre festligheter. Felleshuset har en kapasitet på inntil 42 personer og er fullt utstyrt med møbler og løsøre. Styret setter opp **retningslinjer for bruk, leie og ordensregler for Felleshuset** som må respekteres av leietakerne.

Felleshuset har ikke bruksrett eller vedlikeholdsplikt til sameiets felles utearealer. Uteareal som naturlig flukter til seksjonen kan likevel brukes til arrangementer eller tilstelninger dersom forhåndsgodkjenning fra styret foreligger.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Eiendommen kan ikke pantsettes, overdras eller for øvrig disponeres over uten enstemmig vedtak i sameiermøtet. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige eieres sameieandel. Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling, jf. sameiel. §§ 14 og 15.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

Styret i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II representerer eierne i sameiermøte og ekstraordinært sameiermøte. Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken der hvert sameie har stemmerett iht. antall seksjoner, jf pkt. 2. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Sameiet Tillerenga I sin eierandel er 58/89
Sameiet Tillerenga II sin eierandel er 31/89.

Sameiermøtets vedtak skal lagres i møteprotokollen. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever enighet mellom sameierne:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal bestå av styreleder og et styremedlem fra Sameiet Tillerenga I og styreleder i Sameiet Tillerenga II.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene velges for to år og kan gjenvelges. Styret konstituerer seg selv etter hvert sameiermøte.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte Felleshuset, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar
- sørge for utleie, herunder sette regler for utleievirksomheten
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 FELLESKOSTNADER OG INNTEKTER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader, og betales av hver boligseksjonseier iht. overtakelsesdato av eierseksjon.

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til antall boligseksjoner i hhv Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II, jf. vedtektens pkt. 2. Styret fastsetter beløpene som innbetales ut fra vedtatt budsjett. Som felleskostnader anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- forretningsfører/regnskap
- felleskostnader til Sameiet Tillerenga I
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm/fjernvarme
- vedlikehold
- møbler og løsøre

Det skal føres et eget regnskap for Felleshuset. Regnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Regnskapet skal legges frem på ordinært årsmøte i Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II.

Inntekter til sameiet fordeles også iht. eierbrøken.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TILLERENGA I

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

sist endret på årsmøte 14.04.2026

1. NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga I (Org.nr: 831 122 692)
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 60 eierseksjoner på eiendommen gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune.
Seksjonene 1-58 er seksjonert til boligformål og seksjonene 59-60 er seksjonert til næringsformål.

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

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2. SAMEIEBRØK

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

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

3. HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

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

4. PARKERING, UTEAREALER, DRIVHUS OG FELLESHUS

Seksjon 60 Sameiet Tillerenga Parkering

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

Parkering

Utvendige parkeringsplasser anses som felles for gnr. 324, bnr. 204 og senere fradelte parseller fra denne. De som har ervervet p-plass gis midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser. Bruksrettene kommer frem i bruksrettsplan. Bruksrettsplanen følger som vedlegg 1 til vedtektene. For de som erverver parkeringsplass i parkeringskjeller bortfaller retten til eksklusiv bruksrett til parkeringsplass på bakkeplan. Unntatt fra denne bestemmelsen er seksjon 18 og 31 som har rett til to parkeringsplasser. Seksjon 56 har rett til to parkeringsplasser ute.

Bruksrettsplanen vil senest foreligge ved konstituering av sameiet.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke

dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom sameiet har utvendige parkeringsplasser tilpasset nedsatt funksjonsevne og en seksjonseier eller et medlem av dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et midlertidig bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.
Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseiere, og styret skal ikke selv initiere bruk av 3 ordningen.

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

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

Private utearealer

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan være begrenset jorddybde i hagene over parkeringskjelleren. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. 931 132 865, for de seksjoner dette berører.

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

Seksjon 59 Felleshus
Felleshuset er til felles bruk for Sameiet Tillerenga I og Sameiet Tillerenga II. Eierandelen i Felleshuset utgjør en ideell andel pr. boligseksjon. Felleshuset har egne vedtekter med regler for drift og forvaltning. Felleshuset har ikke bruksrett eller vedlikeholdsplikt til sameiets fellesarealer, ut over adkomst til egen seksjon. Utomhusareal kan brukes til arrangementer iht. retningslinjer for bruk og leie som fastsettes av styret i Felleshuset.

5. VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å

vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

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

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/solskjerming/vindskjerming, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Punktet er ikke uttømmende. 5 Endring/påbygging av platting/terrasse og skillevegger samt bytte av fast belegg på plattinger/terrasser kan ikke gjøres uten styrets forutgående godkjenning, og skal skje etter en standard fastsatt av styret.
Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tildelte midlertidige eksklusive bruksretter.

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

7. ORDENSREGLER

Husordensregler følger som vedlegg til vedtektene.

8. ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
• behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
• velge styremedlemmer
Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
For saker som omfatter seksjonene 1-58 og deres fellesarealer har hver boligseksjon én stemme i årsmøtet.
Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Styret i Sameiet Tillerenga Felleshuset representerer seksjon 59 i årsmøtet.
For saker som omfatter seksjon 60 skjer avstemming i årsmøte i Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. 931 132 865

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

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet o tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 seksjonseierne.

9. **STYRET**

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Styreleder og styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for ett år. Styret konstituerer seg selv. Styrelederen skal velges særskilt.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

10. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11. REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

12. FORSIKRING

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

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

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

13. FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader til administrasjon, honorarer, forretningsførsel, revisjon og kollektivt abonnement tv/internett fordeles likt mellom boligseksjonene 1-58. Drifts- og servicekostnader samt sparing til fremtidig vedlikehold fordeles etter eierbrøk mellom boligseksjonene 1-58.

Parkeringsseksjon 60 et etablert som et realsameie med eget budsjett. Kostnader fordeles iht de bestemmelser som fremkommer i sameiets vedtekter.
Kostnader knyttet til utvendige parkeringsplasser fordeles med lik andel på de seksjoner som er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett.

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

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

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

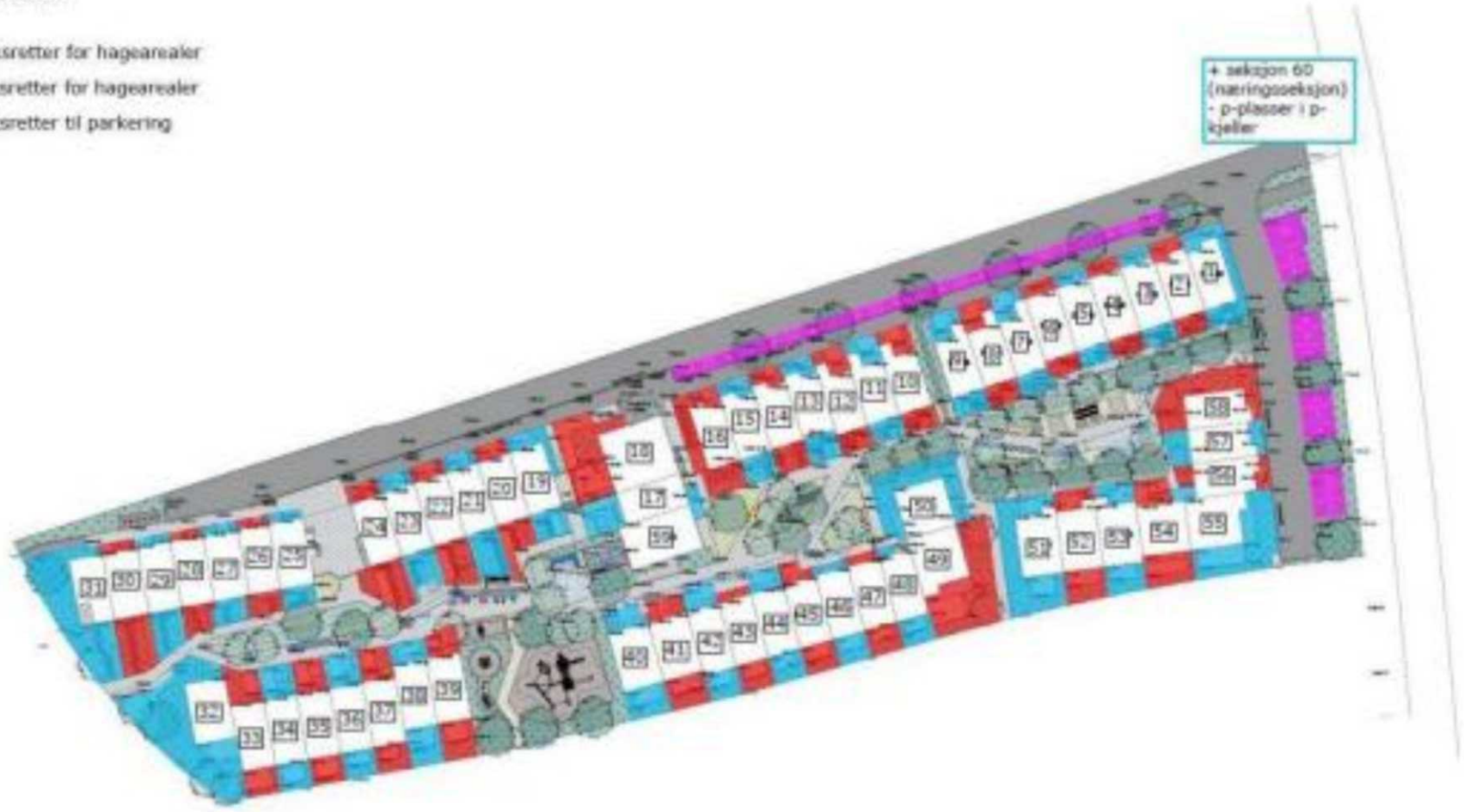
15. **ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav. Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte. Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

BRUKSRETTSPLAN

Sameiet Tillerenga I, org.nr. 831 122 692
Gnr.324 bnr.208 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtektene pkt. 4
Datert 25.11.22

Bruksretter for hagearealer
Bruksretter for hagearealer
Bruksretter til parkering



Ordensregler for Sameiet Tillerenga I

Vedtatt 07.05.2025

Ordensreglene har som hensikt å skape et godt forhold i sameiet, et godt bomiljø, avhengig av beboernes egen evne til å omgås medmennesker. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Det er viktig å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

1. Ansvar – omfang

Ordensreglene gjelder for alle som bor, og oppholder seg i sameiet.

Hver enkelt eier har også ansvar for at egne medlemmer i husstanden, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Ved utleie har utleier et ekstra ansvar for at leietakere gjøres kjent med rutiner og regler for sameiet.

2. Beboelse

Rekkehuset skal brukes som bosted på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

3. Støy

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Unødig støy, som lyd og vibrasjoner, i rekkehus og på fellesareal, eller utenfor naboenes vinduer og verandaer bør unngås.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. Lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. Det må ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter i dette tidsrommet.

Oppussingsarbeid, som innebærer støy skal være begrenset til tidsrommet 07.00 til 20.00 på hverdager, og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås. Her er det ønskelig at alle bruke skjønn i forhold til støy.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter eller større oppussingsarbeid.

Eventuelle klager på naboer for brudd på reglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, tas opp med berørte naboer direkte. Mulig vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan løses gjennom samtale. Gjentatte og/eller grove overtredelser av reglene kan rapporteres skriftlig til styret. Skulle det være tilfeller av alvorligere støy eller hendelse, kontaktes politiet.

4. Søppel

Søppel skal sorteres slik: Restavfall plasseres i riktig beholder. Papir/papp og plast legges i respektive beholder. Matavfall skal, når den tid kommer, legges i riktig type pose og i beholder for matavfall.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: Varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettsneiper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker. Mat må ikke kastes utendørs eller legges igjen på fellesarealer, da vi ikke ønsker

måker eller skadedyr i sameiet. Søppelkonteinere er for husholdningsavfall, øvrig avfall bringes til gjenvinningsstasjon. Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra veranda eller på fellesområdet.

5. Egen hage og fellesareal

Plenklipping på fellesareal skal utføres etter oppsatte lister. Alle har ansvar for å holde det rent og ryddig på fellesarealer og i drivhuset. Alle beboere har ansvar for att den egne hagen (eksklusiv bruksrett) er klippet og luket. Det er ikke lov å kjøre bil inne i tunet.

Det er kun tillatt for utrykningskjøretøy.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer er det båndtvang hele året. Eiere av husdyr må passe på at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, hvis dette skjer må eier plukke opp dette.

7. Parkering/sykkel/motorsykkel

Hver seksjon har sin tildelte parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjesteparkering er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Sykler parkeres i ved egen bolig. Motorsykler parkeres på din egen parkeringsplass, ikke på fellesareal.

8. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som forandrer utsiden av rekkehusene. Det er heller ikke lov å forandre farge på rekkehus uten å søke hos styret. Ved montering av markiser, platter, levegger eller lignende, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret. Varmepumpe er ikke tillatt.

9. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

10. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

11. Meldeplikt ved utleie

Ved utleie må dette meddeles styre og legges inn på riktig sted i Portalen hos Tobb av utleier.

12. Endring av ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med flertallet stemmer.

B.N. ENTREPRENØR AS	Overslagspris	Dok id: 1.3 KS.1.6.7
		Versjon: 03

Navn:Tillerenga	Trondheim:	26.02.2026
Adresse:	Vår ref:	Kim/Terje
Postnummer:	Deres ref:	Ole Kristian Skavhaug
Sted:Tiller	Ordrenummer:	
Vedrørene overvannshåndtering opparbeidelse av arealer	Bestilling:	

EGNE ARBEIDER

Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhetssum	Sum
1	Rigg, geomatikk, admin	rs	1	18 000,00	18 000,00
2	Graving av grøfter for overvannshåndtering inkl rør, omfylling	m	188	2 670,00	501 960,00
3	Sandfang komplett inkl påkobling	stk	8	29 000,00	232 000,00
4	Bisluk komplett inkl påkobling	stk	3	19 000,00	57 000,00
5	Innkjøring og utlegging av kvalitetsfylling,inkl duk og komprimering	m2	1200	850,00	1 020 000,00
6	Terrengarrodering i tun	rs	1	54 000,00	54 000,00
7	Plasstøpt mur felleshus inkl isolasjon, drenerende masser Blir oppgjort etter medgått.	meter	18	6 325,00	113 850,00
8	Plasstøpt mur p-plass inkl isolasjon, drenerende masser ved gangveg.Blir oppgjort etter medgått	meter	54	9 200,00	496 800,00
9	Plasstøpt mur mellom tohus inkl isolasjon, drenerende masser Blir oppmålt etter medgått.	meter	1	5 500,00	5 500,00
10	Kantsteinsarbeider inkl jern, bakstøp	m	1028	1 150,00	1 182 200,00
11	Asfalt rigg	rs	1	14 500,00	14 500,00
12	Asfalt AGB 11, 8cm	m2	1950	420,00	819 000,00
	Opsjonsposter:				
	Grøntareal blir oppmålt og oppgjort etter medgått m2	m2	0	123,00	-
	Gjerde på mur 1,20 inkl rigg	meter	0	1 575,00	-
	Forbehold:				
	Flytting av eksisterende infrastruktur er ikke medtatt				
	LFS fra tensio er ikke medtatt				
	Masser er rene og gravbare				
	Alle mengder blir avregnet etter medgått				
	Sum egne arbeider				4 514 810,00

UNDERENTREPRENØRER OG MATERIELL

Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhetssum	Sum
1	Gravemaskin 8-12 tonn	timer	0	1 230,00	
2	Gartner	timer	0	830,00	
3	Hjelpemann	timer	0	800,00	-
	Sum				-
	Påslag på underentreprenører og materiell:	15 %			-
	Sum underentreprenører og materiell				-

OVERNATTING					
Post	**Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetssum**	**Sum**
					-
	Sum overnatting				-

Vi takker for forespørselen og håper vårt tilbud er tilfredsstillende!

Netto	**4 514 810,00**
25% mva på arbeider	1 128 702,50
Brutto	5 643 512,50

Med vennlig hilsen
Kim Helsø

☐ Samlefaktura ☐ Egen faktura ☐ Bilag:

Tempeveien 19
7037 Trondheim
e-post: postmaster@bne.no
Tlf: 73 94 98 99
Org.nr: NO 985 671 230 MVA
Godkj.nr: 199 800 2607

Protokoll - Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Realsameiet Tillerenga Parkering

Tid: Torsdag 30.04.2026 - kl.18:00

Sted: Felleshuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering
   - 1.1. Valg av møteleder
     - 1.1.1. Espen Barø
   - 1.2. Valg av sekretær
     - 1.2.1. Espen Barø
   - 1.3. Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
     - 1.3.1. Bente Odden
   - 1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. Fullmakter
     - 1.4.1. 4 stemmeberettigede
   - 1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
     - 1.5.1. Godkjent

2. Årsregnskap for 2025
   - 2.1. Godkjennelse av regnskap
     - 2.1.1. Godkjent
   - 2.2. Disponering av resultat
     - 2.2.1. Blir ikke satt av.
   - 2.3. Revisjonsberetning
     - 2.3.1. OK
   - 2.4. Styrets årsmelding for 2025
   - 2.5. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026
     - 2.5.1. Fjernes fra 01.01.2026.

3. Saker fra styret/eierne
   - 3.1. Vedtektsendringer
     - 3.1.1. Oppdatering etter utbygger er ferdig på området. Punkt 2.
       - **3.1.1.1. Vedtatt 4 stemmer for.**

Følgende bestemmelser foreslås fjernet:

3.1.1.2. «Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.»

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

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

3.1.2. **Forslag til vedtektsendring – punkt 7 SAMEIETS STYRE**

3.1.2.1. Vedtatt 4 stemmer for.

Nåværende tekst:

"Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer skal utgå fra styrene i tilknyttede eierseksjonssameier. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

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

Varamedlemmene velges for ett år.

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

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene."

Foreslås endret til:

"Sameiet skal ha et styre bestående av representanter fra de eierseksjonssameiene som er sameiere i realsameiet, jf. punkt 2.

Styret skal bestå av representanter fra de tilknyttede eierseksjonssameiene, med inntil 5 medlemmer totalt. Det kan oppnevnes inntil 2 varamedlemmer.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i det eierseksjonssameiet vedkommende representerer, opphører også vervet i dette sameiet. Det aktuelle eierseksjonssameiet skal da utpeke nytt medlem eller varamedlem.

Styrets leder velges av og blant styrets medlemmer.

Ved første etablering kan det oppnevnes et interimsstyre med 1 styreleder og 1 styremedlem frem til ordinær styresammensetning trer i kraft."

Fremmøteliste:

Agnar Solem

Myrth Lorense Storø

Bente Odden

Espen Barø

Bente Odden.
Espen Barø

Sameiet Tillerenga Parkering - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		193 200	202 360	194 580	193 200
Andre tillegg	1	0	4 025	0	0
Andre driftsinntekter	2	63 383	0	0	60 000
Sum driftsinntekter		**256 583**	**206 385**	**194 580**	**253 200**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-2 820	0	0	-2 820
Styrehonorar		-20 000	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-31 250	0	-12 950	-13 500
Eksterne honorar	4	0	-9 688	0	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-24 580	-31 544	-10 000	-40 000
Vaktmestertjenester		-10 313	-8 156	0	0
Løpende vedlikehold	6	-22 315	-25 780	-15 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-20 000	-25 000
Forsikring		-15 804	-15 845	-14 514	-20 000
Energi, felles		-102 735	0	-50 000	-75 000
Andre driftsutgifter	7	-4 722	-8 687	-4 000	0
Sum driftskostnader		**-234 539**	**-99 700**	**-146 464**	**-246 320**
DRIFTSRESULTAT		**22 044**	**106 685**	**48 116**	**6 880**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 675	0	0	0
Netto finansposter		**2 675**	**0**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**24 719**	**106 685**	**48 116**	**6 880**
Ordinært resultat etter skatt		24 719	106 685	48 116	6 880
ÅRSRESULTAT	**8, 11**	**24 719**	**106 685**	**48 116**	**6 880**
Disponering av totalresultat:		24 719	106 685	48 116	6 880
Overført til annen egenkapital		24 719	106 685	0	0

Sameiet Tillerenga Parkering - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	2 760
Periodiserte kostnader		16 849	15 804
Mellomregning Klare Finans	9	3 680	1 549
Opptjente renter		2 675	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	175 388	113 929
Sum omløpsmidler		**198 592**	**134 042**
SUM EIENDELER		**198 592**	**134 042**

Sameiet Tillerenga Parkering - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	131 405	106 685
Sum egenkapital		**131 405**	**106 685**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 177	23 216
Forskudd kunder		3 680	4 140
Påløpte kostnader		9 331	0
Sum kortsiktig gjeld		**67 188**	**27 356**
Sum gjeld		**67 188**	**27 356**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**198 592**	**134 042**

Sted:_____, dato:_____

Espen Leistad Barø Leder	Agnes Warström Styremedlem	Agnar Solem Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Om virksomheten:
Foretaket driver et parkeringssameie i Trondheim kommune.
Parkeringssameiet drives fra Movollflata og Tiller-ringen, 7091 Tiller..

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg bod	0	4 025
Sum andre tillegg	**0**	**4 025**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	63 383	0
Sum andre inntekter	**63 383**	**0**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	2 820	0
Sum personalkostnader	**2 820**	**0**

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Fakturerte tjenester	0	9 688
Sum eksterne honorarer	**0**	**9 688**

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drift og kontroll port/garasje	16 830	31 544
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	7 750	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**24 580**	**31 544**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	18 172	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	6 175
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	18 544
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	4 143	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 061
Sum vedlikehold	**22 315**	**25 780**

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	4 102
Bankgebyrer	890	1 106
Andre gebyrer	3 835	3 480
Andre kostnader	-3	0
Sum andre driftsutgifter	**4 722**	**8 687**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**106 685**	**0**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	24 719	106 685
Årets endring i disponible midler	**24 719**	**106 685**
Disponible midler i periodens slutt	**131 405**	**106 685**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**131 405**	**106 685**

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	175 388	113 929
Sum bankinnskudd	**175 388**	**113 929**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**106 685**	**0**
Annen egenkapital 01.01	106 685	0
Årets resultat	24 719	106 685
Annen egenkapital 31.12	**131 405**	**106 685**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**131 405**	**106 685**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tillerenga Parkering.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tillerenga Parkering

Styreleder	Espen Leistad Barø (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Agnar Solem (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Agnes Warström (sign.)	09.04.2026

Protokoll - Innkalling til ordinært årsmøte 2026 i Realsameiet Tillerenga Parkering

Tid: Torsdag 30.04.2026 - kl.18:00

Sted: Felleshuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering
   - 1.1. Valg av møteleder
     - 1.1.1. Espen Barø
   - 1.2. Valg av sekretær
     - 1.2.1. Espen Barø
   - 1.3. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
     - 1.3.1. Bente Odden
   - 1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. Fullmakter
     - 1.4.1. 4 stemmeberettigede
   - 1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
     - 1.5.1. Godkjent

2. Årsoppgjør for 2025
   - 2.1. Godkjennelse av regnskap
     - 2.1.1. Godkjent
   - 2.2. Disponering av resultat
     - 2.2.1. Blir ikke satt av.
   - 2.3. Revisjonsberetning
     - 2.3.1. OK
   - 2.4. Styrets årsmelding for 2025
   - 2.5. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026
     - 2.5.1. Fjernes fra 01.01.2026.

3. Saker fra styret/eierne
   - 3.1. Vedtektsendringer
     - 3.1.1. Oppdatering etter utbygger er ferdig på området. Punkt 2.
       - **3.1.1.1. Vedtatt 4 stemmer for.**

Følgende bestemmelser foreslås fjernet:

3.1.1.2. «Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.»

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

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

3.1.2. **Forslag til vedtektsendring – punkt 7 SAMEIETS STYRE**

3.1.2.1. Vedtatt 4 stemmer for.

Nåværende tekst:

"Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer skal utgå fra styrene i tilknyttede eierseksjonssameier. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameier, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

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

Varamedlemmene velges for ett år.

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

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene."

Foreslås endret til:

"Sameiet skal ha et styre bestående av representanter fra de eierseksjonssameiene som er sameiere i realsameiet, jf. punkt 2.

Styret skal bestå av representanter fra de tilknyttede eierseksjonssameiene, med inntil 5 medlemmer totalt. Det kan oppnevnes inntil 2 varamedlemmer.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i det eierseksjonssameiet vedkommende representerer, opphører også vervet i dette sameiet. Det aktuelle eierseksjonssameiet skal da utpeke nytt medlem eller varamedlem.

Styrets leder velges av og blant styrets medlemmer.

Ved første etablering kan det oppnevnes et interimsstyre med 1 styreleder og 1 styremedlem frem til ordinær styresammensetning trer i kraft."

Fremmøteliste:

Agnar Solem

Myrth Lorense Storrø

Bente Odden

Espen Barø

Bente Odden

Espen Barø

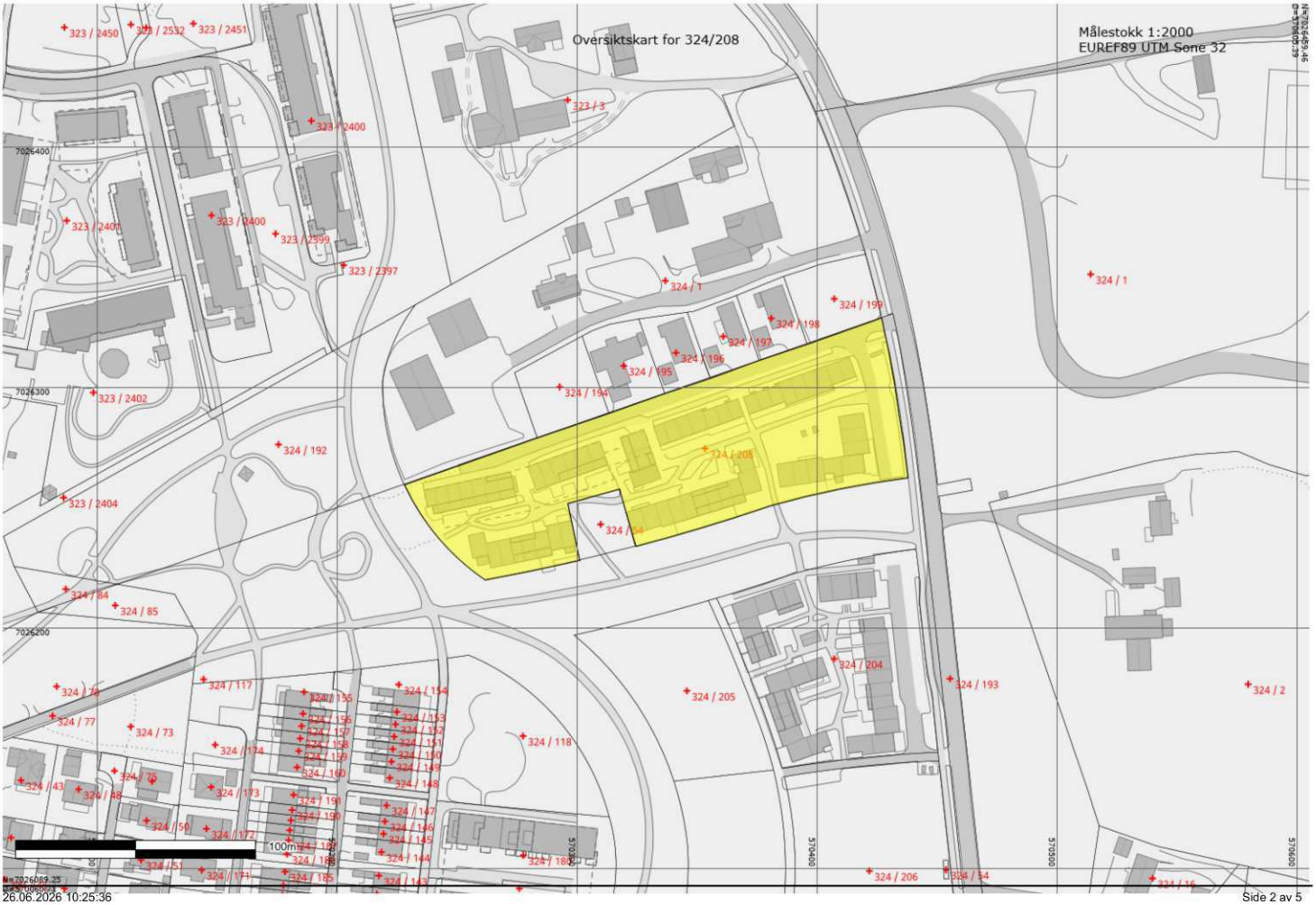
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**324**	**208**	**0**	**50**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 324/208
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7026400
7026300
7026200
323 / 2450
323 / 2532
323 / 2451
323 / 2400
323 / 2401
323 / 2400
323 / 2599
323 / 2397
323 / 2402
323 / 2404
323 / 3
324 / 1
324 / 199
324 / 198
324 / 197
324 / 196
324 / 195
324 / 194
324 / 208
324 / 192
324 / 84
324 / 85
324 / 74
324 / 77
324 / 73
324 / 117
324 / 174
324 / 43
324 / 48
324 / 50
324 / 172
324 / 173
324 / 154
324 / 118
324 / 205
324 / 204
324 / 193
324 / 2
324 / 206
324 / 54
324 / 16


324/208 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
323 / 2397
324 / 1
324 / 199
324 / 198
324 / 197
324 / 196
324 / 195
324 / 194
324 / 208
324 / 54
324 / 204
7026300
7026200
570200
570400
100m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
32,81
10,05
13,74
12,58
13,21
14,06
58,36
58,89
23,04
22,43
24,13
40,36
92,58
56,73
31,56
24,64
20,04
21,67
21,13

Areal og koordinater

Areal: 10740,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7026274,36 Øst: 570353,54

Ytre avgrensning

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

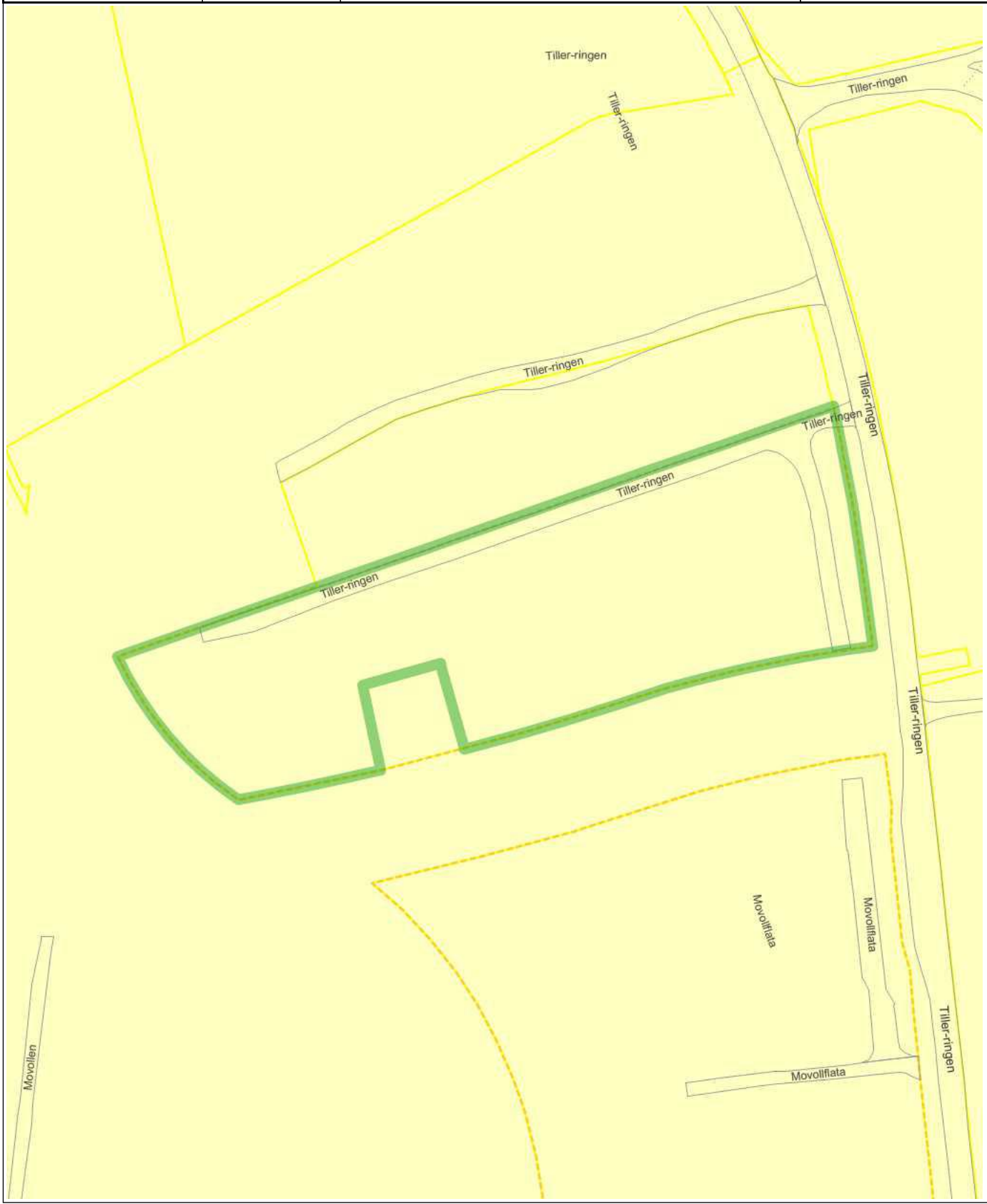
			52,58	Ikke hjelpelinje		10	
15	7026259,53	570228,11	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			58,73	Ikke hjelpelinje		10	
16	7026278,86	570283,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,58	Ikke hjelpelinje		10	
17	7026289,25	570313,39	Ikke spesifisert	Umerket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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 50
Adresse:	Tiller-ringen 156J 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Veg

Traktorveg

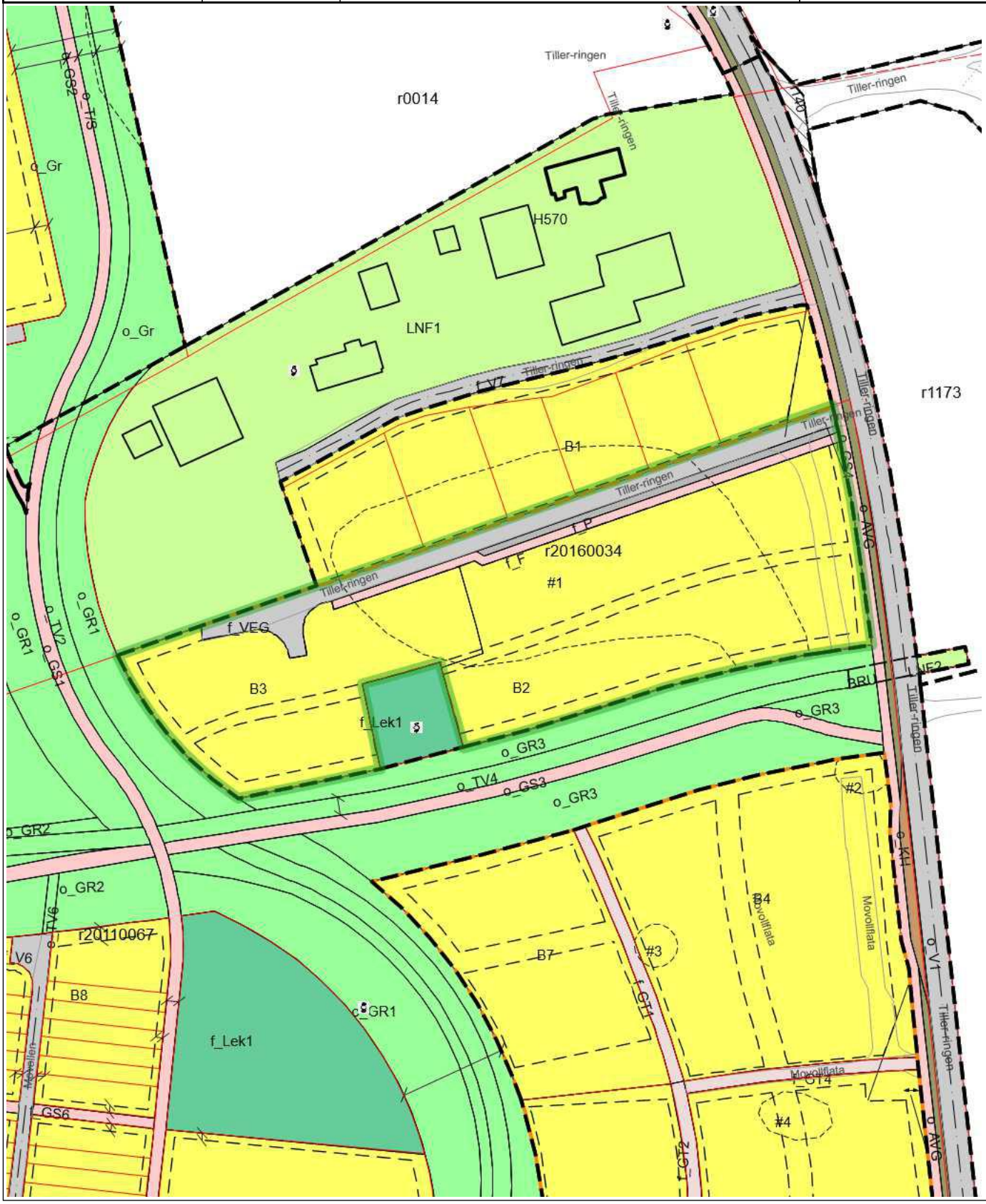
Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 50
	Adresse:	Tiller-ringen 156J 7091 TILLER			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

ARCHUS ARKITEKTER AS

Pilestredet 75C
0354 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	BYGG-20/80209 oppgis ved alle henvendelser	Jørn Holmstad	21.05.2025

Movollflata 2-8, Tiller-ringen 156-162, ferdigattest for felt b2, b3 og b4, 89 rekkehus, to felleshus, p-kjeller og utenomhus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	324/54/0/0, 324/204/0/0, , 324/117/0/0, 324/208/0/0
Bygningsnummer:	300793513, 300793374, 300793476, 300793511, 300793534, 300793373, 300793512, 300793537, 300793390, 300793473, 300793507, 300793523, 300793386, 300793475, 300793510, 300793533, 300793469, 300793516, 300793472, 300793517, 300793372, 300793514, 300793515, 300793398, 300793399, 300793396, 300793397, 300793395, 300793312, 300793434, 300793309, 300793438, 300793430, 300793432, 300793294, 300793455, 300793370, 300793428, 300793456, 300793303, 300793453, 300793300, 300793454, 300793366, 300793364, 300793451, 300793369, 300793463, 300793367, 300793467, 300793292, 300793324, 300793410, 300793459, 300793285, 300793321, 300793461, 300793352, 300793404, 300793407, 300793458, 300793277, 300793400, 300793402, 300793283, 300793316, 300793279, 300793506, 300793272, 300793504, 300793268, 300793505, 300793502, 300793503, 300793427, 300793530, 300793531, 300793262, 300793420, 300793525, 300793260, 300793424, 300793528, 300793413, 300793362, 300793415, 300793524, 300793356, 300793353, 300793361, 300793360,
Ansvarlig søker:	ARCHUS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	OPPHUS AS

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

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
BYGG-20_80209-1 utomhusplan 723712_2_1
BYGG-20_80209-1 snitt 723715_2_1
BYGG-20_80209-1 situasjonssnitt 723716_2_1
BYGG-20_80209-1 fasader 723718_2_1
BYGG-20_80209-1 plan 723719_2_1
BYGG-20_80209-1 situasjonsplan 723710_2_1
BYGG-20_80209-1 rekkehustyper, og husnummer 723711_2_1

Kopimottaker:
OPPHUS AS
SAMEIET TILLERENGA II
SAMEIET TILLERENGA I

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 11.04.2025. Søknaden er komplettert 19.05.2025.

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 89 rekkehus, to felleshus, p-kjeller og utomhus slik det er beskrevet i følgende vedtak:
Dokumentnr.: BYGG-20/80209-2, datert 26.02.2020.
Dokumentnr.: BYGG-20/80209-23, datert 01.11.2021
Dokumentnr.: BYGG-20/80209-79, datert 27.06.2024

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

Byggesakskontoret har mottatt flere varsler i 2024 og 2025 fra beboere ved eiendommen vedrørende tekniske mangler med hensyn på fall, lav kledningsavstand og brudd på tekniske forskriftskrav, deriblant en reklamasjonsrapport vedrørende Tillerenga 1, datert 16.02.205. Byggesakskontoret bemerker at *Varsel om tilsyn* ble utsendt 20.11.2023. Tilsynet omfattet Overvannshåndtering: TEK17 §§ 13-11, 15-8 samt Opparbeidet uteareal, TEK17 kapittel 8. Tilsynet ble avsluttet 08.02.2024. S

Søknader om ferdigattest har tidligere blitt avslått 14.11.2024 og 18.12.2024.

Byggesakskontoret tar til etterretning at det er uenighet mellom hjemmelshavere og ansvarlig søker hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende ferdigstilt. I denne saken har Byggesakskontoret valgt å

legge vekt på at tiltaket er attestert ferdigstilt av de ansvarlige foretakene ved søknad om ferdigattest og ved gjennomføringsplan og samsvarserklæringer.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20160034
Arkivsak:16/27275

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (B1-B9)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Lekeplass (f_Lek1 og f_Lek2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (f_VEG)
- Fortau (f_F)
- Gatetun (f_GT1-5)
- Parkering (f_P)
- Parkeringshus/-anlegg

Bestemmelsesområde
- Kulturminne – ID 158904 (#1-5)

Hensynssone
- Sikringssone - frisiktsone

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 <u>Utomhusplan</u>

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

3.2 Arealoversikt

Arealoversikt over boligers bruksareal, antall boliger samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at det er lagt opp til flere byggetrinn innenfor planområdet.

3.3 Renovasjonsløsning

Plan for avfallssug skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim kommune.

3.4 Matjord

Overskudd av matjord på området skal skaves av og tas vare på. Det skal utarbeides en plan for videre disponering av matjorda på arealet. Planen skal godkjennes av kommunen.

3.5 Miljøforhold - støy

Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

3.6 Fjernvirkninger av bebyggelsen

Det skal være variasjon i fasadeuttrykk med tanke på fargebruk, materialbruk og detaljering som bidrar til å redusere monotoni. Fjernvirkning må dokumenteres i byggesak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Område for boligbebyggelse, fellesbestemmelser

4.1.1 *Plassering av bebyggelse*

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

4.1.2 *Utnyttelsesgrad*

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

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

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

4.1.3 *Høyde på bebyggelse*

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

4.1.4 *Boligtyper og leilighetssammensetning*
Maksimalt 10 % av leilighetene kan være ettroms. Minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms eller større.

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

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

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

Det skal avsettes minimum 1 bilparkeringsplass pr. 70 m^2 BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

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

4.1.6 *Uterom*
Inntil 800 m^2 av tilliggende nærmiljøanlegg o_FRI1 (r20110067) kan inngå i uteromsregnskap for boligene innenfor planen.

4.1.7 *Støynivå*
Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.
Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 *Formål*
Område B1 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

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

4.3 Boligbebyggelse B2-B6

4.3.1 *Formål*
Område B2-B6 skal benyttes til blokk- og rekkehusbebyggelse.
Der hvor det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende sol på uterom, skal den øverste etasjen på blokkbebyggelsen utgjøre maks. 80 % av bruksarealet (BRA) i første etasje.

4.4 Boligbebyggelse B7-B9

4.4.1 *Formål*
Felt B7-B9 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

4.5 Renovasjonsanlegg

Innenfor felt f_R skal det etableres nedgravde containere for papp og glass/metall.

4.6 Lekeareal

Felles lekeareal LEK1 og LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B2, B3, B4 og B7. LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B5, B6, B8, B9. Felles lekearealer skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, gatetun, fortau og parkering

Felles samferdselsanlegg f_veg, f_P og f_F skal være felles for felt B1, B2 og B3.
Felles gatetun f_GT1 - 5 skal være felles for felt B4-B9 og skal kun benyttes av myke trafikanter og som tilkomst for utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy.

5.2 Nettstasjon

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

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

6.1 Kulturminner – ID 158904

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

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

§ 7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

7.1.1 *Frisikt*

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

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før igangsettingstillatelse

8.1.1 *Vurdering av grunnforhold*

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

8.1.2 *Miljøteknisk grunnundersøkelse*

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

8.1.3 *Plan for anleggsperioden*

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

Anbefalte støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet.

Bygningstype	**Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)**	**Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)**	**Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)**
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

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

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

8.1.4 *Tekniske planer*

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

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

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

8.2 Før ferdigattest

8.2.1 *Samferdselsanlegg*

Samferdselsanlegg ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

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

8.2.2 *Leikeareal*

Leikeareal ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

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

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

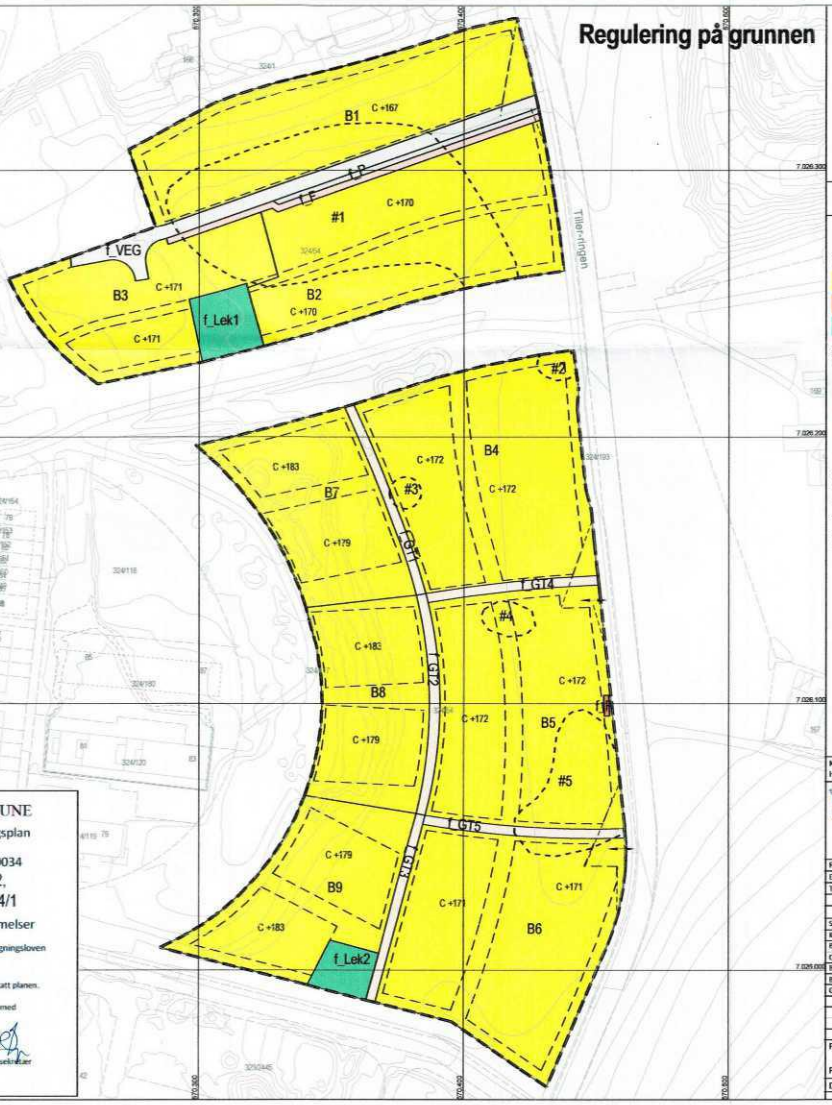
9.1.1 *Skolekapasitet*

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

Dato og signatur



Regulering på grunnen



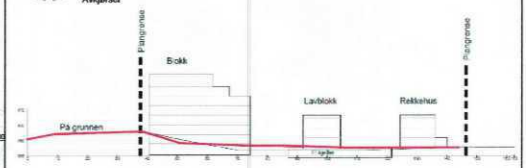
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Lekeplass (1610)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Gatetun (2014)
   - Parkering (2080)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Automatisk fredet Kulturminne - ID 158904, #1 - #5



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: oktober 2017
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

Målestokk 1:1000 (A2)

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

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endringer	23.08.2017				
Til sluttbehandling	30.10.2017	BM/TK			

SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	26.08.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.05.2017	
Offentlig ettersyn	12.05. - 17.06.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	21.11.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Plan utarbeidet av: asplan viak
Planen er fremmet av:
Dato: 16.02.2017

Reguleringsplannr: r20160034
Kommunens saksnr: 16/27275

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/27275 r20160034

Nedre Sjetnan del 2,
gnr/bnr 324/54 og 324/1

Detaljregulering med bestemmelser

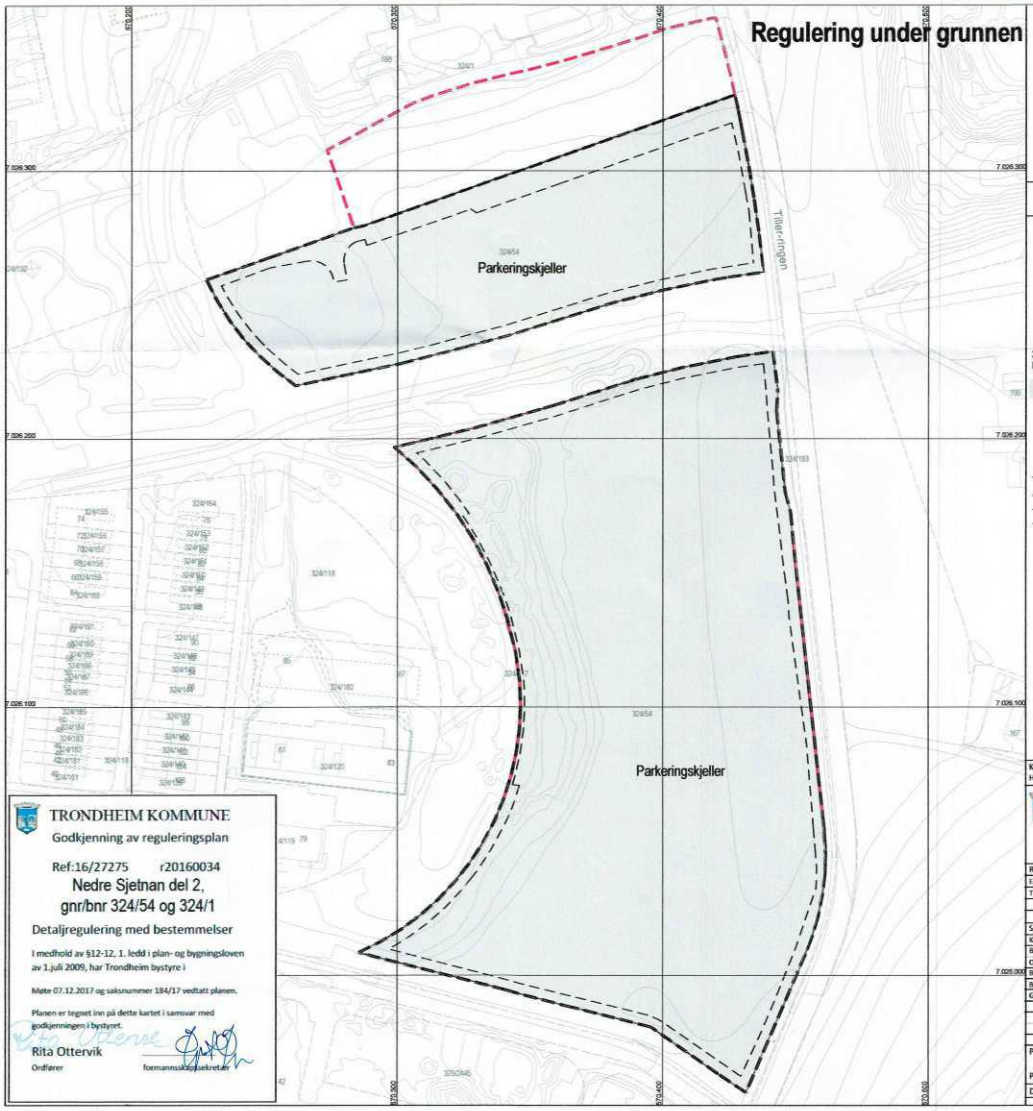
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 07.12.2017 og saksnummer 184/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

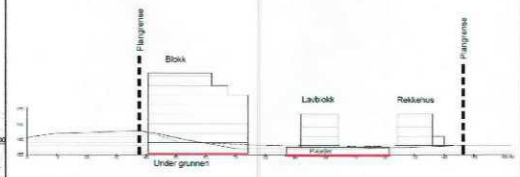
Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense

Illustrasjonslinjer i planen

- Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: oktober 2017 | Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

Målestokk 1:1000 (A2)

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1.

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endringer	23.08.2017				
Til utstillebehandling	30.10.2017	GM/Ts			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	26.08.2016	
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget	09.05.2017	
Offentlig ettersyn	12.05. 17.06.2017	
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget	21.11.2017	
Behandlet i miljø- og bystyrekomiteen	23.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Plan utarbeidet av: asplan viak

Planen er fremmet av:

Dato: 16.02.2017

Reguleringsplannr: r20160034

Kommunens saksnr: 16/27275

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/27275 r20160034

Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 07.12.2017 og saksnummer 184/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

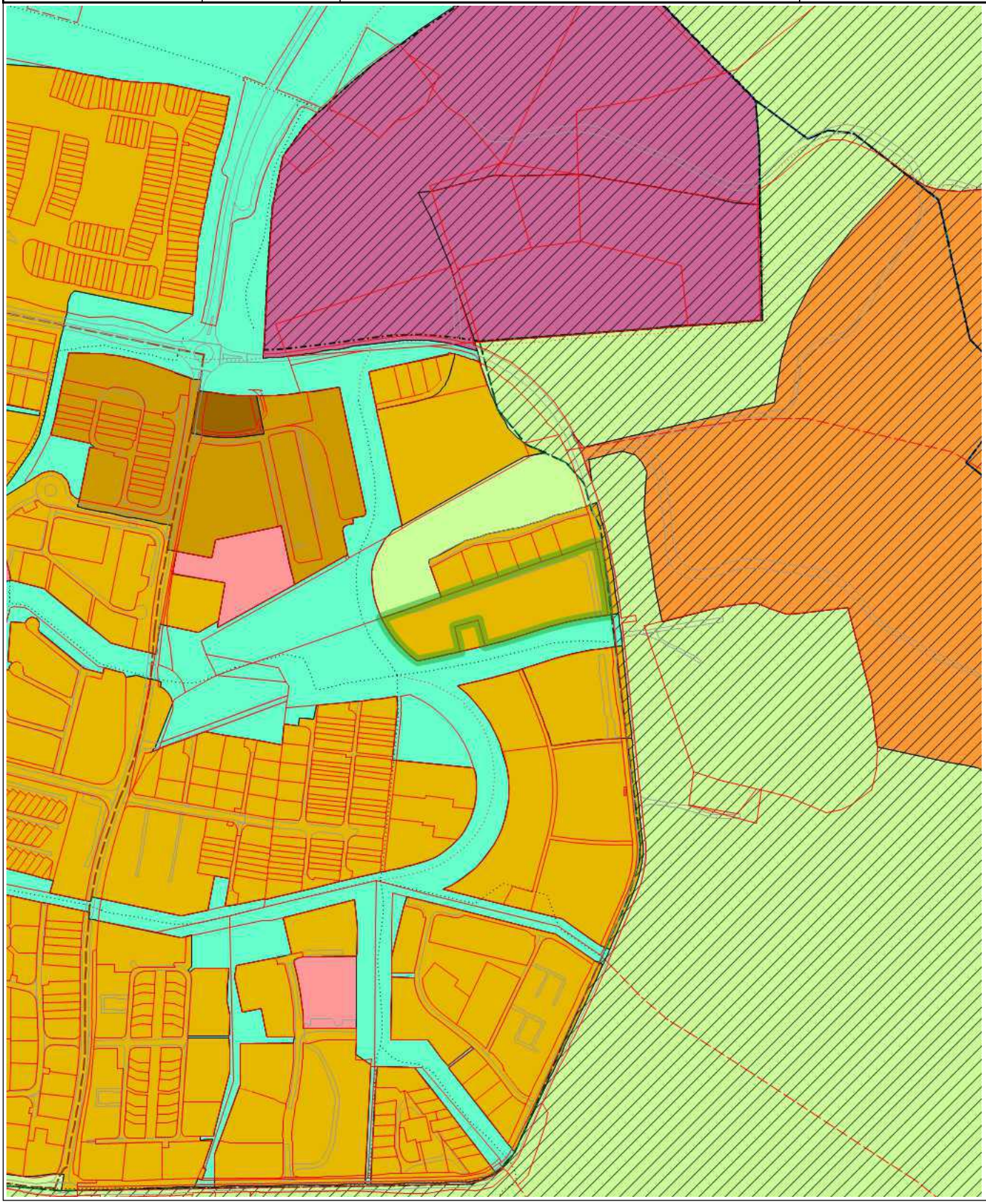
formannskapssekretær

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

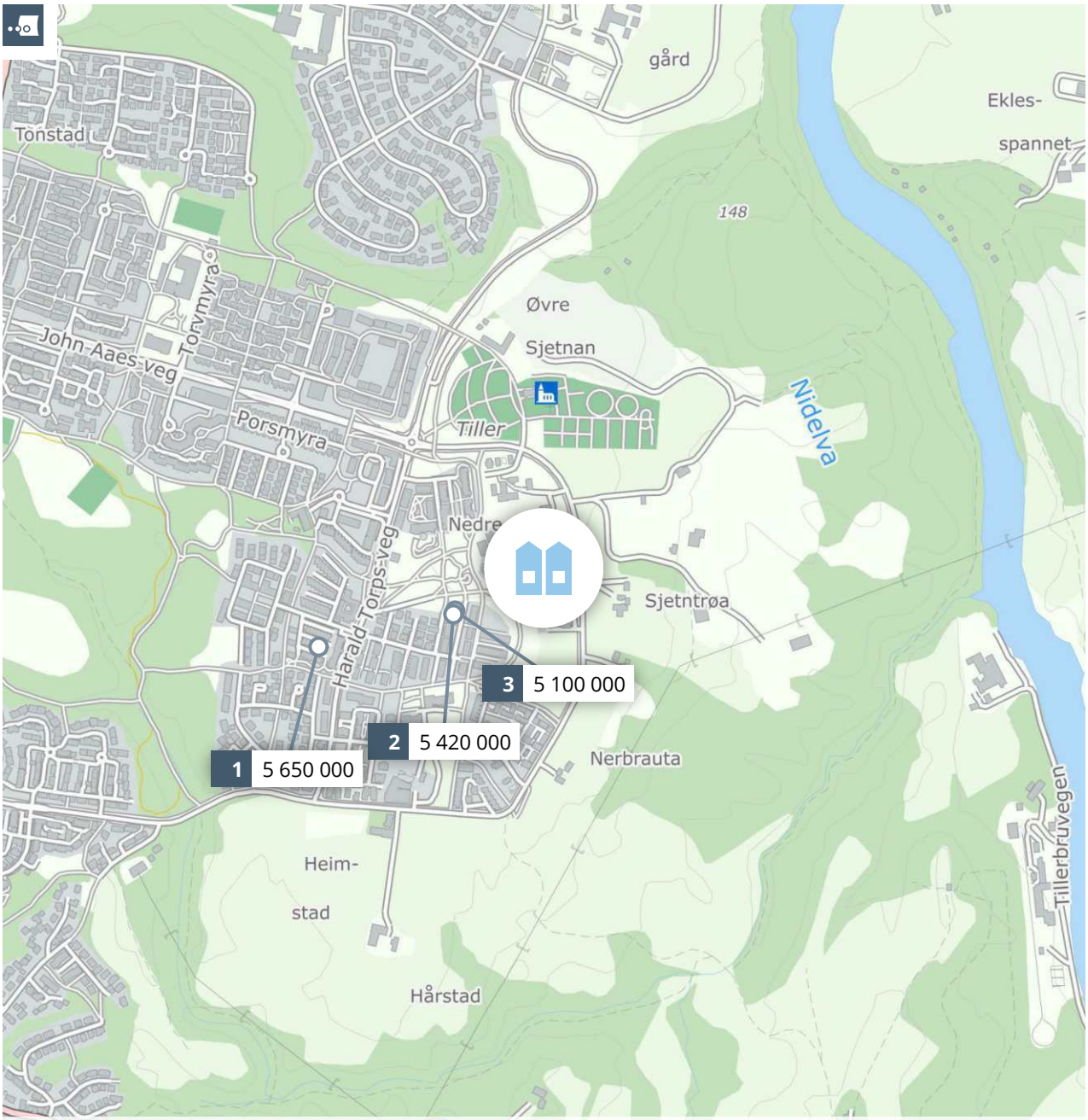
Eiendom:	Gnr: 324	Bnr: 208	Fnr: 0	Snr: 50
Adresse:	Tiller-ringen 156J 7091 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR



Meglers verdivurdering

TILLER-RINGEN 156 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 05.06.2026

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: Kjell Morten Bloch Lie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tiller-ringen 156 J, 7091 TILLER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 324 BNR 208 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Tiller-Hårstad 28

Verdivurdert til

5 050 000

-	5 050 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ingeborg Ofstads veg 20				29.05.2026	5 690 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**48 707**
	116 m²	2011	139 m²	3 sov						
2	Movollen 68				22.05.2026	5 190 000	**5 420 000**	0	5 420 000	**54 200**
	100 m²	2017	188 m²	3 sov						
3	Movollen 72				18.10.2024	4 790 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**51 000**
	100 m²	2017	188 m²	4 sov						

Nyoppført rekkehus i nyetablert boligområde på Tiller med meget god beliggenhet i feltet. 3 gode soverom, samt stilrent og moderne kjøkken og bad. Alt nytt fra 2023.

Tillerringen 156 J har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Tiller. Her bor du med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, restauranter og treningssentre. Tiller er kjent for sine gode handelstilbud med blant annet City Syd, Tiller Torget og StorM, som alle ligger innen få minutters kjøreavstand.

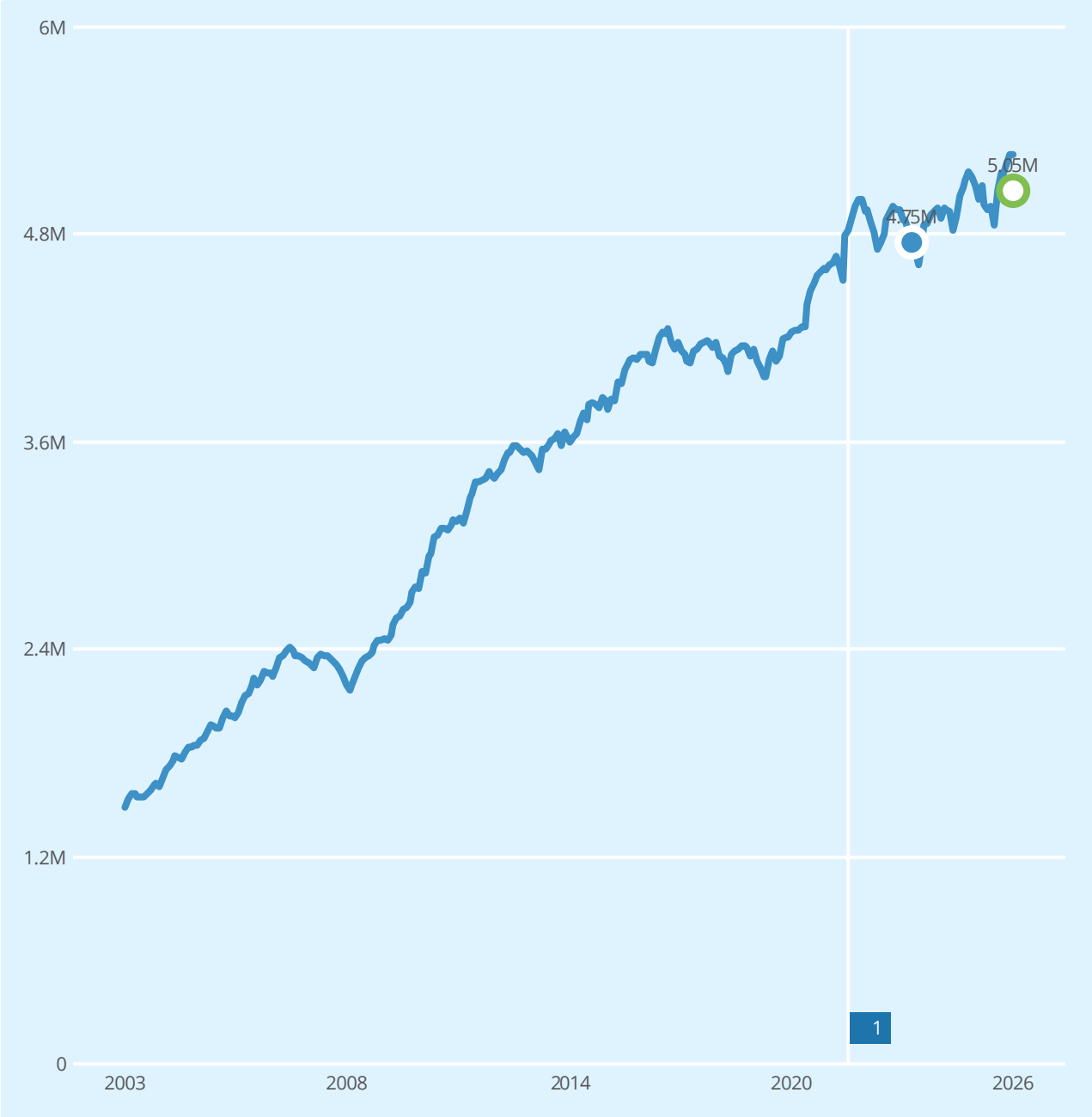
Nærområdet byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med gang- og sykkelstier, grøntområder og marka i kort avstand. Dette gjør boligen godt egnet for både barnefamilier, førstegangskjøpere og de som ønsker en praktisk hverdag med alt man trenger i nærheten.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.10.2023		05.10.2023	-	4 750 000	-	4 750 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Rekkehus til salgs i Tiller-Hårstad 28 grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i Tiller-Hårstad 28 grunnkrets siste 12 mnd

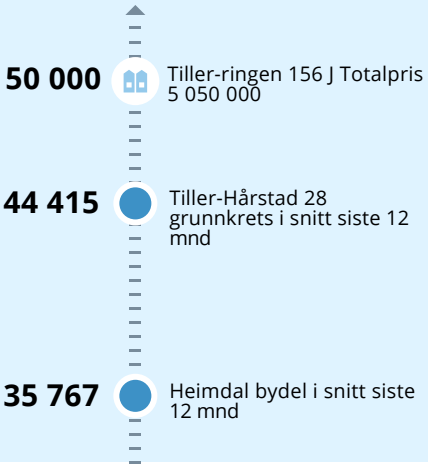
11
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tiller-ringen 156J, 7091 Tiller
Gnr. 324, Bnr. 208, Snr. 50, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@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.
