

TILLER

Ingeborg Ofstads veg 123B

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Marit
Skolmli ønsker velkommen til Ingeborg
Ofstads veg 123B!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 890 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

81/84 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

3 323 583,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

7 655,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 432 493,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

37 868,-

BYGGÅR

2005

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.



Lys og flott 3-roms m/rolig og tilbaketrukket beliggenhet | Solrik balkong | Parkering i p-kjeller | Fjernvarme | 2. etg

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Ingeborg Ofstads veg 123B!

Lys og romslig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i 2. etasje og lite innsyn. Leiligheten har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, store vindusflater og utgang til solrik balkong på ca. 7,5 kvm.

Boligen har fjernvarme og utvendig solskjerming på soverommene. Det er parkeringsplass i p-kjeller med mulighet for elbillader. Her bor du rolig og familievennlig med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og dagligvare, samt nærhet til Tillermarka, som byr fantasstisk turterreng året rundt.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Balkong m/ gode solforhold
- Rolig og tilbaketrukket
- Kort vei til City Syd
- Gode kolektivforbindelser
- Parkering i p-kjeller
- Bod i kjeller



Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en god atmosfære.





Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i stuen.







Det passer utmerket å innrede med spisegruppe mellom stue og kjøkken.





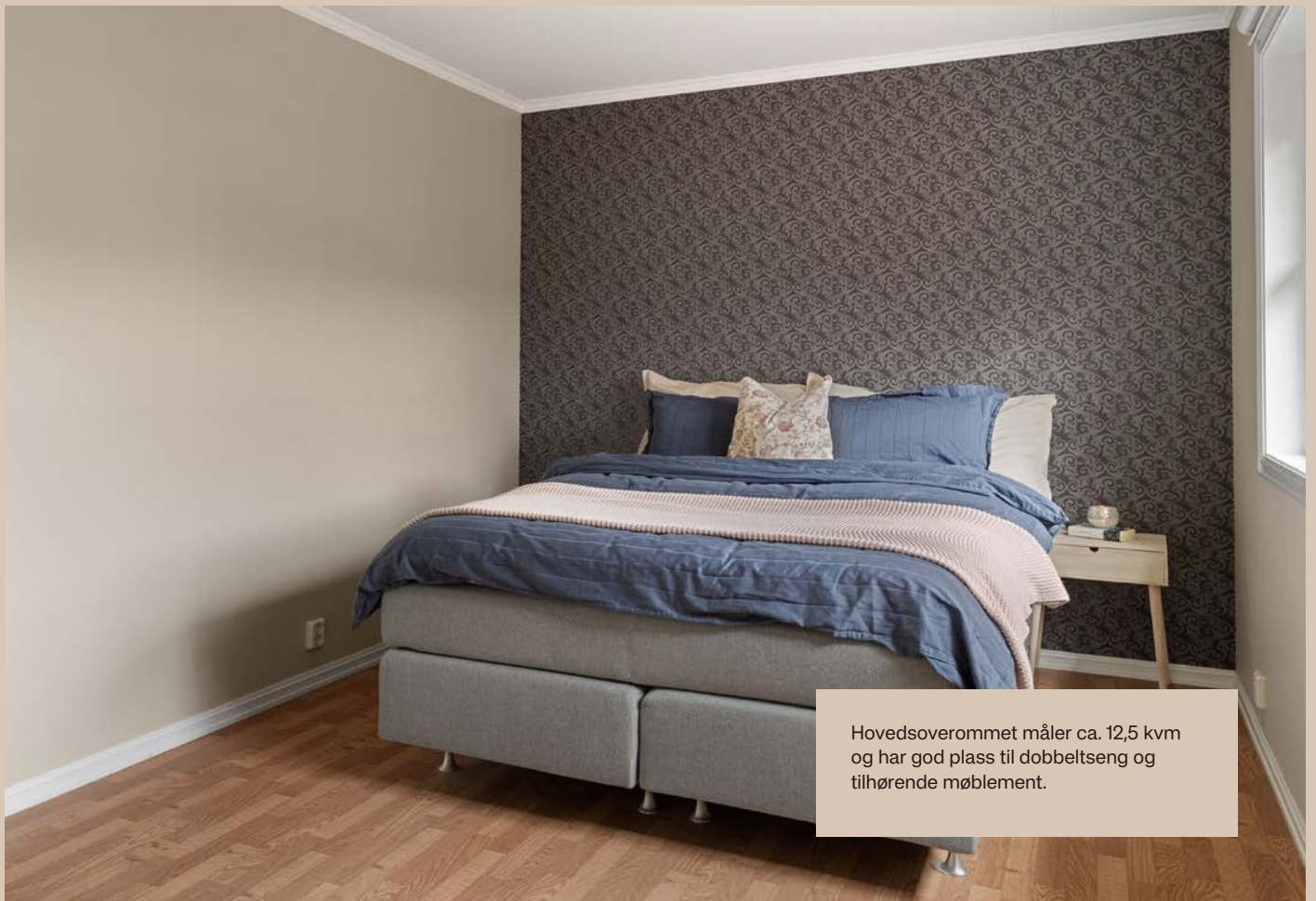
Praktisk kjøkken med godt med skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter og laminatbenkeplate.



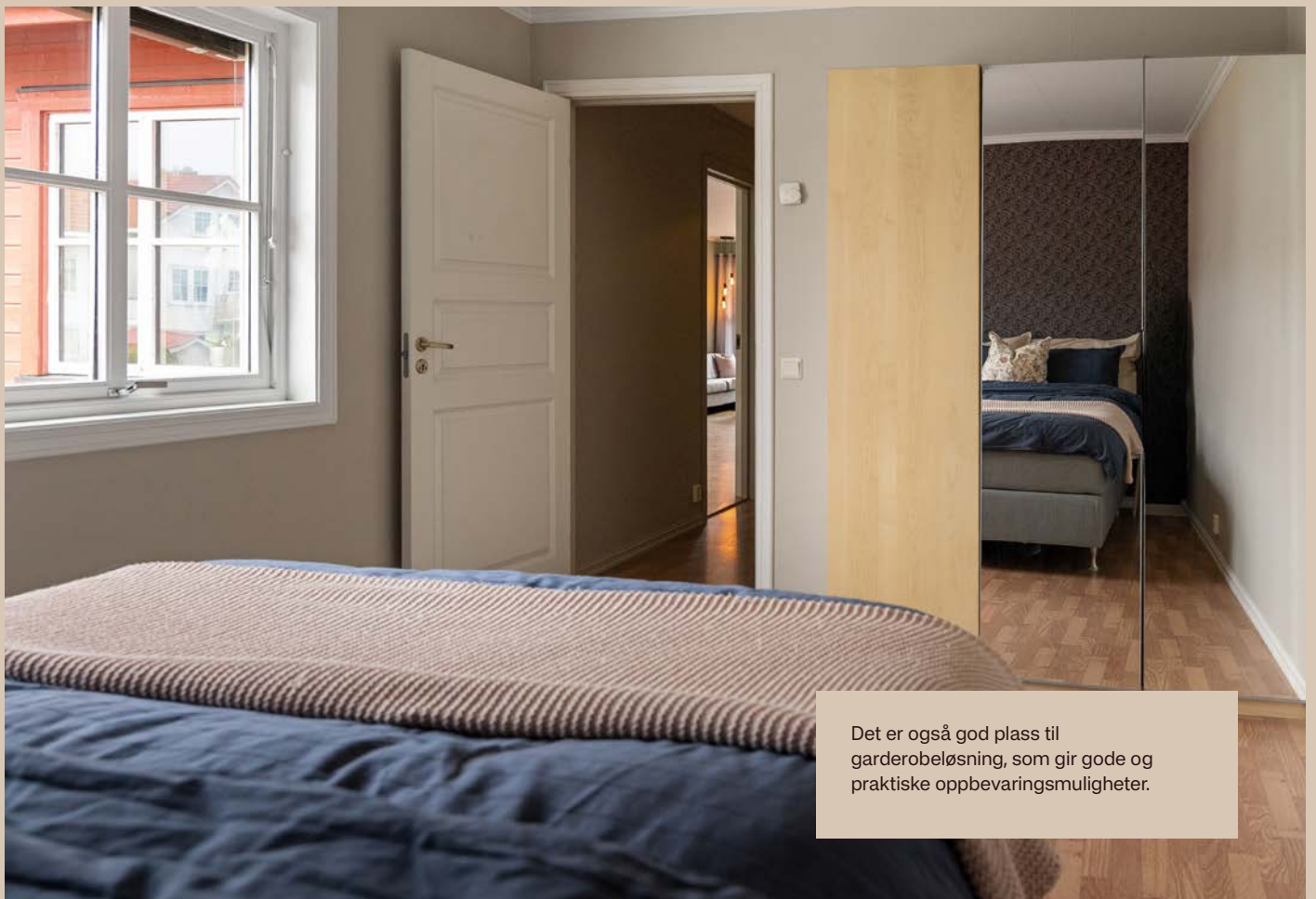
Den store vindusflaten gir kjøkkenet et lyst og luftig preg.







Hovedsoverommet måler ca. 12,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Det er også god plass til garderobeløsning, som gir gode og praktiske oppbevaringsmuligheter.



Leilighetens andre soverom, ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.

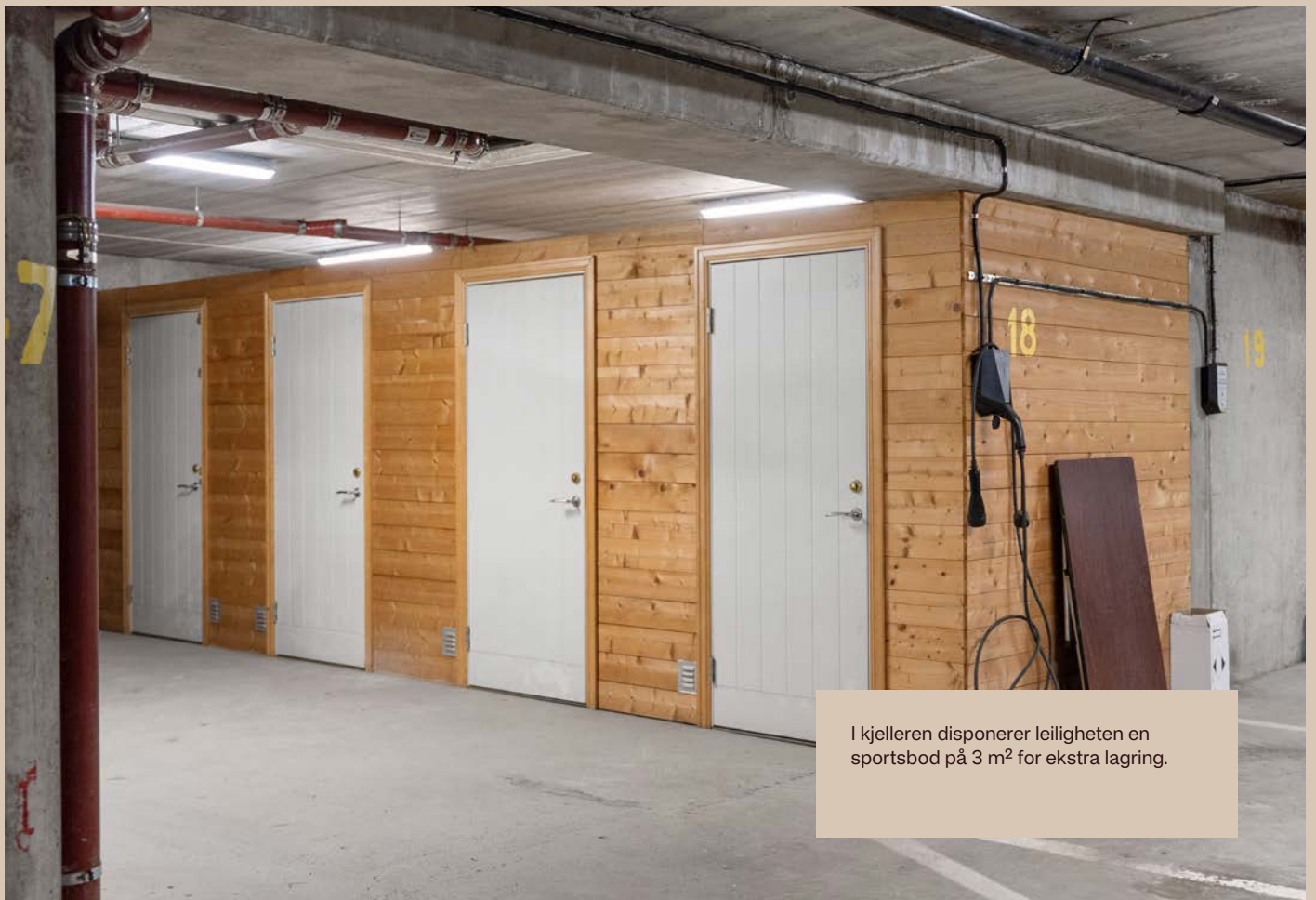




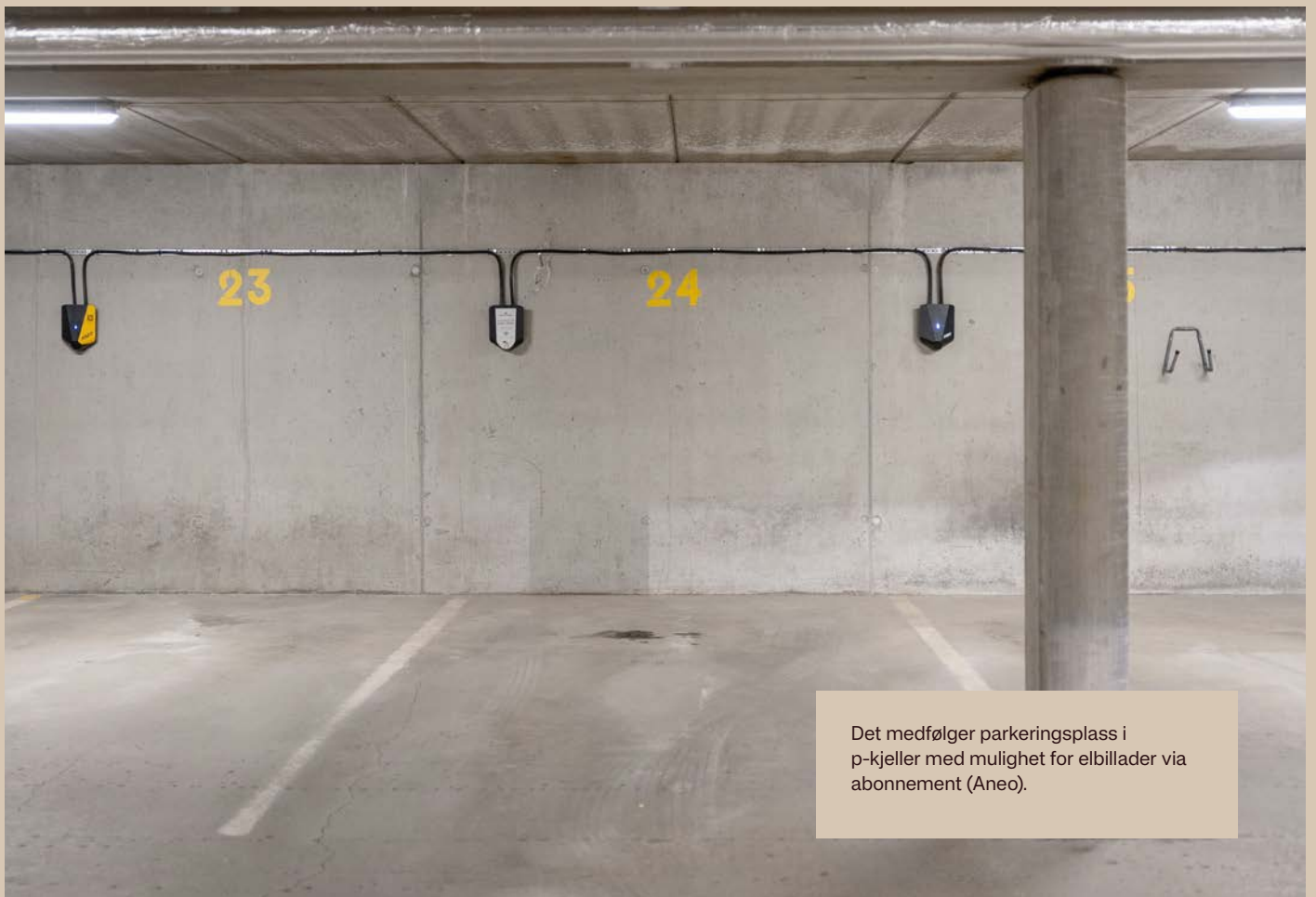
Her bor du tilbaketrukket i et attraktivt og familievennlig område på Tiller.



Felles inngang deles kun med én annen andelseier.



I kjelleren disponerer leiligheten en sportsbod på 3 m² for ekstra lagring.



Det medfølger parkeringsplass i p-kjeller med mulighet for elbillader via abonnement (Aneo).



Området er pent opparbeidet med flotte grøntområder, beplantning og lekeplass.



Det tar ca. 17 minutter å gå til City Syd med et bredt utvalg av butikker og restauranter.

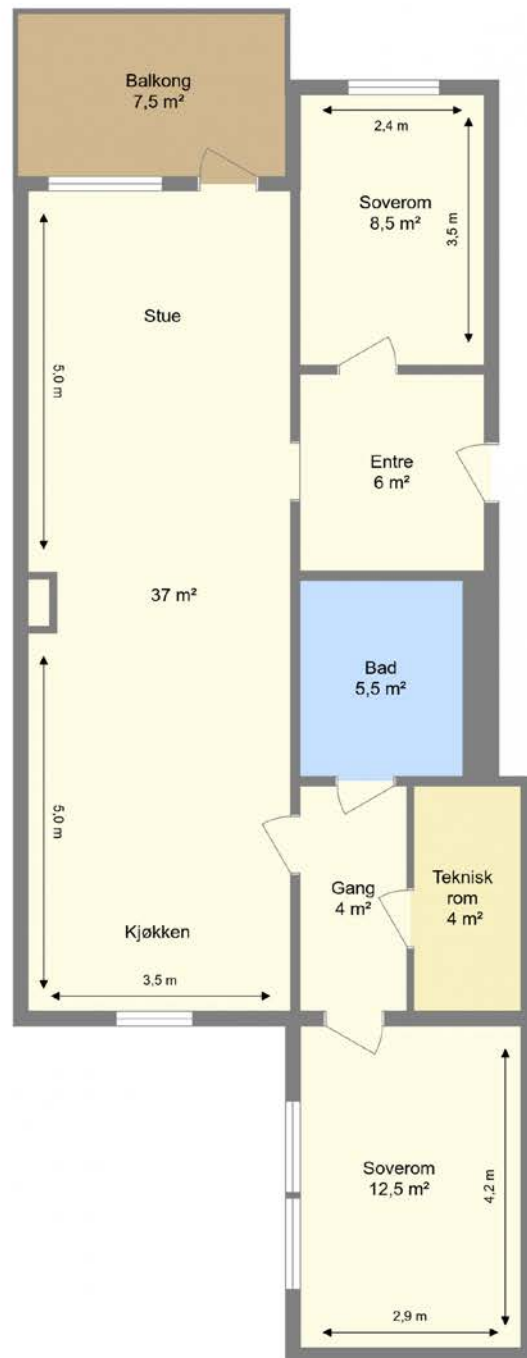


Plantegning



Ingeborg Ofstads veg 123 B

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

INGEBORG OFSTADS VEG 123B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 890 000

Omkostning kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

432 493 (Andel av fellesgjeld)

3 322 493 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt)

3 323 583 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 323 583

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 655,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 7 655,- per måned. Dette inkluderer blant annet renter og avdrag på fellesgjeld, drift, internett/kabel-TV, parkering i p-kjeller, felles bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter: ca. kr 1 250,-

- Avdrag: ca. kr 2 350,-

- Drift: kr ca. 4 055,-

Rentenivå, nye låneopptak og fremtidige vedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 432 493 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenummer: Ikke spesifisert

Andel av saldo: kr 432 493,-

Innfrielsesdato: 2036

Type Rente: Fastrente til 2032

Rente: 2,96%

Bank: DNB

Lånenummer: Ikke spesifisert

Innfrielsesdato: 2038

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,5 %

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende

Formue:

Andel fellesformue: Kr 37 868 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 877 424 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 509 695 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, attraktivt og svært familievennlig boligområde på Tiller, med kort og trygg vei til det aller meste man trenger i hverdagen. Her bor man skjermet, samtidig som man har gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

Porsmyra barnehage ligger ca. 4 minutters gange unna, mens Tiller barnehage nås på ca. 6 minutter og

Romemyra barnehage på ca. 8 minutter. Tonstad skole og Rosten skole (1.-10. trinn) ligger begge ca. 11 minutters gange fra leiligheten, mens Hårstad skole nås på ca. 15 minutter.

Kollektivtilbudet er meget godt med Ingeborg Ofstads veg bussholdeplass ca. 4 minutters gange unna. Tonstadkrysset ligger ca. 6 minutters kjøring fra boligen og gir tilgang til et omfattende bussnettverk med hele 26 linjer.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Bunnpris Tonstad ca. 10 minutters gange unna og Rema 1000 Rognbudalen ca. 14 minutter. City Syd og StorM nås på ca. 15–17 minutters gange og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

Tillerparken ligger rett oppi bakken og byr på flotte rekreasjonsmuligheter. I nærområdet har man også lysløype som kan brukes til både gange og ski, samt populær frisbeegolf-bane. Like utenfor boligen finner man også lekeplass og ballbinge som skaper et trygt og sosialt bomiljø for både små og store.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i p-kjeller med mulighet for elbillader via abonnement (Aneo).

Selger opplyser at det er mulig å leie flere parkeringsplasser. Man kan kontakte styret å høre om det er noen ledige plasser eller gjøre privat avtale direkte med en annen andelseier som ikke benytter seg av sin parkering.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg boliger - Ingeborg Ofstads veg 123, datert 14.12.2005.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.03.2004, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue, kjøkken, bad, teknisk rom og to soverom.

Balkong på ca. 7 m².

Leiligheten disponerer en sportsbod i kjeller på ca. 3 m².

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 81 m² Entre, stue, kjøkken, gang, teknisk rom, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I kjelleren er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten har en praktisk entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Planløsningen gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk.

Stue

Lys og trivelig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Den åpne løsningen mot kjøkken gir en god og sosial atmosfære, med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 7,5 kvm. Balkongen har gode solforhold fra ca. kl. 11 til 20–21 om sommeren, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken

Praktisk kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet byr på god skap- og benkeplass. Stor vindusflate gir godt arbeidslys og en luftig romfølelse.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Begge soverom er utstyrt med utvendig solskjerming/persiener.

Bad

Flislagt baderom utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servanttinnredning, toalett og opplegg for

vaskemaskin. Badet fremstår funksjonelt og tidløst.

Bod og lagring

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med både innvendig bod tilknyttet teknisk rom og ekstern bod i kjeller.

Teknisk

Boligen har vannbåren gulvvarme via fjernvarme og sentralstøvsuger.

Hvitevarer: Oppvaskmaskin og komfyr kan medfølge om ønskelig. Resterende av hvitevarer og brunevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tom Erik Heirsaunet

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer

følgende informasjon:

Det er montert utvendig solskjerming/ persienner på begge soverom. Dette ble gjort av tidligere eier.

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

Borettslaget har en felles garasjekjeller som det har vært fukt i. Dette ble utbedret av fagpersonell tror det var i 2023-2024. Vet ikke selskapet da dette ble ordnet av styret.

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

Ja. Bytte av rekkverk på alle verandaer i borettslaget i 2024. Utført av fagpersonell. Husker ikke firma da dette er tatt via styret i borettslaget.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det er lagt opp for elbil lading på alle plassene i felles garasjen. Kobles til via abonnement, jeg har ikke selv benyttet meg av dette.

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

Ja. Faglært arbeid:

Firmanavn: Husker ikke firmanavn. Styret i borettslaget som har hatt ansvaret for gjennomføring.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk

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

Parkettgulv

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av stor slitasje i overflaten på parketten.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Ingeborg Ofstads veg 123B, 7091 TILLER

Gnr. 323, bnr. 2224
i Trondheim kommune.Andelsnr. 8 i Tillertunet 3
Borettslag med orgnr. 988706701

Selger

Elin Sørli

Borettslag

Tillertunet 3 Borettslag

Organisasjonsnummer: 988706701

Andelsnummer: 8

Tillertunet 3 Borettslag er et andelslag bestående av 20 leiligheter.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, og det er kun tillatt å eie én andel per person.

Forretningsfører: Trio Eiendomsservice

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 19417931

Husdyr: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget

hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 1 654 520 og samlede driftskostnader på kr 1 035 751. Dette ga et positivt årsresultat på kr 351 338.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

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

Det er deling av trappevask mellom andelseiere med felles inngang, samt årlig felles vår dugnad for alle andelseiere.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til område for boliger etter bebyggelsesplan r0014h. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtid og byggesone 3.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/323/2224:

13.01.2004 - Dokumentnr: 710 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til å legge, ha liggende vann-avløpsledninger, ev kabler for strøm, telefon m.v. mot vedlikehold m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2004 - Dokumentnr: 4503 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruksrett vedr. utendørsarealer med vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2004 - Dokumentnr: 4503 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2259
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2260
Bestemmelse om parkering m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2004 - Dokumentnr: 4503 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2188
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2226
Fortrinnsrett til leie av inntil 6 parkeringsplasser på div. vilkår.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2005 - Dokumentnr: 28520 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelser vedr. fellesarealer og vedlikehold
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for kommunen til stolpefester mm.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2004 - Dokumentnr: 708 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2187

01.01.2018 - Dokumentnr: 4167 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:323 Bnr:2224

13.01.2004 - Dokumentnr: 710 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2187
Bestemmelse om adkomstrett mot vedlikehold m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: minimum kr. 30 000,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysning, grunnbok) kr 10 000,00
 Innhenting av info sameie kr 3 000,00
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning (Rabatt interiørveileder 2.500) kr 15 000,00
 Visningshonorar ink to gratis visninger (Rabatt kroner 6000,-) kr 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 000,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 108 800. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli
 Eiendomsめgler | Partner
marit.skolmli@emera.no
 Tlf: 970 54 430

Ansvarlig megler

Marit Skolmli
 Eiendomsめgler | Partner
marit.skolmli@emera.no
 Tlf: 970 54 430

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 936749259
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

13.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

INGEBORG OFSTADS VEG 123B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260063	
Selger 1 navn	
Elin Sørli	
Gateadresse	
Ingeborg Ofstads veg 123B	
Poststed	Postnr
TILLER	7091
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	3297810

Document reference: 05260063

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ES

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: ES

2

Document reference: 05260063

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

Det er montert utvendig solskjerming/ persiennner på begge soverom. Dette ble gjort av tidligere eier.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Sørli	6f15615048c9db753aa654 71f5210c4bb7c89380	20.04.2026 10:30:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260063

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

Ingeborg Ofstads veg 123B 7091 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

BRA: 84 m²

BRA-i: 81 m²

Rapportdato: 11.5.2026 (Gyldig til 11.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 323 BNR: 2224

Tom Erik Heirsaunet
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Ingeborg Ofstads veg 123B
7091 Tiller

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42175>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Parkettgulv	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av stor slitasje i overflaten på parketten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.5.2026

Rapportdato
11.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Elin Sørli**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring signert 20.04.2026 er fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tom Erik Heirsaunet**

Telefon: **93489454**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **tom@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Informasjon om boligen

Adresse: **Ingeborg Ofstads veg 123B, 7091 Tiller**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **323**

Bruksnr: **2224**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - Kilde: Matrikkelen.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk 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)
2. etasje	81	81 Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, gang, teknisk rom, bad og to soverom.	0	0	7
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Sportsbod.	0	0
Totalt m²	84	81	3	0	7

Kommentar til arealberegning

I kjelleren er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert nye rekkverk på balkongen i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollert
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongen fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nehøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det ble foretatt en visuell kontroll av kaldloftet over deler av boligen. Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblemer.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert på etasjeskillet.	
Selger opplyser at det tidvis har vært noe knirk i gulvet. Det ble ikke registrert vesentlig knirk i gulv ved befaringen, men det er ikke uvanlig at det oppstår en del knirk i gulv når det er etablert vannbåren gulvvarme.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen fremstår uten tegn til skader foruten normal slitasje ut i fra alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

Det bemerkes at lyset i avtrekkshetten ikke virker.

6.6 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

Ferdigattest datert 14.12.2005 er fremvist.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

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

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.8 Vannledninger

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

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>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.</p>	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på anlegget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.

6.12 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malte takplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det måles tilfredsstillende fall mot sluk.

Det registreres ingen tegn til skader på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom uten at det registreres tegn til skader eller fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Parkettgulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett.

Oppsummering**TG-2**

Det registreres stor slitasje på parkettgulvene.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av stor slitasje i overflaten på parketten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at parketten slipes og lakkeres eller skiftes i sin helhet.

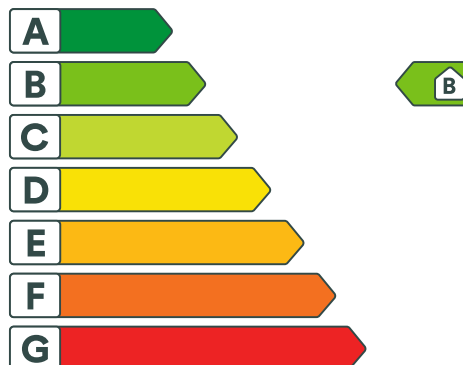
6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse Ingeborg Ofstads veg 123B, 7091 TILLER	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294246
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21054518
Gårdsnummer 323	Bruksnummer 2224
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
94,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
98,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 616 kWh



Ingeborg Ofstads veg 123B, 7091 TILLER



Detaljering

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



Ingeborg Ofstads veg 123B, 7091 TILLER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Era Eiendomsmegling AS

Ref: 05260063

Tiller, 7. mai 2026

Tillertunet Borettslag III – org.nr. 988706701
Adr: Ingeborg Ofstads veg 123 B
Andel nr. 8 – Elin Sørлие

- Andel inntekter: kr. 1,- andel utgifter: kr. 15.167,- pr. 31.12.25
andel formue: kr. 37.868,- andel gjeld: kr. 432.493,- pr. 31.12.25
- Felleskostnader kr. 7.655,-
Renter utgjør ca kr. 1.250,- avdrag ca kr. 2.350,- drift ca kr. 4.055,-
- Fremtind Forsikring – polisenummer: 19417931
- Meglerpakke kr. 3.500,-
Eierskiftegebyr kr. 3.500,-
Faktura sendes før oppgjør.
- Ikke forkjøpsrett
- Bygningsmassen står på eiet grunn
- Lån i Husbanken – rente 2,96 fast til 2032 - siste avdrag: 2036
Tilleggs lån i DNB – rente 5,5% flytende - siste avdrag: 2038
- Ikke tilknyttet fellesgjeldsforsikring

Styreleder: Jon Atle Dahle – tlf. 99022724
mail: tillertunet3@gmail.com

Med hilsen

Trio Eiendomsservice AS
Svein Lilleberg

Tlf. 72899070

- www.trioeiendomsservice.no -
E-post: post@trioeiendomsservice.no - svein.lilleberg@trioeiendomsservice.no

Trio Eiendomsservice AS
Autorisert Regnskapsførerselskap
Org.nr. 894.520.132 MVA

Post-/kontoradresse:
Vestre Rosten 78
7075 TILLER

Telefoner:
Lilleberg 72 89 90 70

Suresh 72 89 90 74

Vedtekter

Tillertunet 3 Borettslag

Adresse: Ingeborg Ofstads veg 123 – 125, 7091 Tiller
Org. nr. 988 706 701

1. Innledende bestemmelser

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.11.2005.

1.1 Formål

Tillertunet 3 Borettslag er et andelslag bestående av i alt 20 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune. Trio Eiendomsservice AS er forretningsfører, besitter adkomstdokumentene på vegne av BL, og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

2. Andeler og andelstakere

2.1 Andeler og andelstakere

1. Andelene skal være på kr 1000,-
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen jf. Vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverføring

3.1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overføre bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseieren ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven
3. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
4. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken til deler av den til andre uten godkjenning. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet rom og areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5. Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med inntil 20% med en måneds skriftlig varsel. Økning over 20% krever 2/3 flertall på generalforsamling.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med ett varamedlem.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Funksjonstiden starter f.o.m. 1. juli i et inneværende år og varer t.o.m. 30. juni påfølgende år. Ved fratredelse av styreverv før tidens utløp, gis det styregodtgjørelse kun for den perioden vervet er inntatt. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd
 - salg eller kjøp av fast eiendom
 - ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner det navn.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra borettslaget, jf. Borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelsene om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

**ÅRSREGNSKAP 2025
FOR
TILLERTUNET 3 BORETTSLAG**

FORETAKSNR. 988 706 701

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS

Vestre Rosten 78

7075 TILLER.

Tlf. 72 89 90 70

E-post: post@trioeiendomsservice.no



BALANSE

TILLERTUNET BORETTSLAG III

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN	4	36 252 323	36 252 323
SUM ANLEGGSMIDLER		36 252 323	36 252 323
OMLØPSMIDLER			
DIVERSE KUNDEFORDRINGER		34 968	12 500
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		18 101	19 482
VIDREFAKTURERINGER	5		113 822
BANKKONTI	6	746 926	821 828
SUM OMLØPSMIDLER	10	799 995	967 632
SUM EIENDELER		37 052 318	37 219 955
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL	7	-20 000	-20 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		-20 000	-20 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL	8	-6 126 757	-5 775 420
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-6 126 757	-5 775 420
SUM EGENKAPITAL		-6 146 757	-5 795 420
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD		-265 000	-252 500
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		-265 000	-252 500
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN HUSBANKEN	9	-6 138 206	-6 695 027
LÅN DNB	9	-1 323 790	-1 351 842
BORETTSINNSKUDD		-22 905 000	-22 905 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		-30 366 996	-30 951 869
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-126 711	-22 357
PÅLØPT ARBEIDSGIVERAVGIFT		-5 640	-5 640
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-65 089	-44 140
SKYLDIG TILLERTUNET GARASJE		-31 468	-86 058
AVSETNING STYREHONORAR		-40 000	-40 000
PÅLØPTE RENTER		-4 657	-21 971
SUM KORTSIKTIG GJELD	10	-273 565	-220 166
EGENKAPITAL OG GJELD		-37 052 318	-37 219 955

RESULTAT

TILLERTUNET BORETTSLAG III

	NOTER	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025
INNETEKTER				
FELLESKOSTNADER		1 649 520	1 639 647	1 649 000
REF. DRIFT PARKERINGSANLEGGET 2025		5 000	10 000	5 000
SUM INNETEKTER		1 654 520	1 649 647	1 654 000
UTGIFTER				
STYREHONORAR	1	-35 000	-35 000	-35 000
STYREHONORAR DRIFT GARASJEANLEGGET		-5 000	-5 000	-5 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-5 640	-5 640	-6 000
REVISJONSHONORAR	1	-15 128	-14 806	-15 000
HONORAR TRIO EIENDOMSSERVICE AS		-30 625	-29 375	-30 000
LØPENDE VEDLIKEHOLD	2	-369 916	-685 955	-100 000
AVSETNING FREMTIDIG VEDL.HOLD		-12 500	-12 500	-12 500
AVGIFT KABEL-TV		-171 372	-154 447	-159 000
KONTINGENT		-32 200	-30 630	-28 000
FORSIKRING		-96 733	-78 348	-90 000
EIENDOMSAVGIFTER		-250 041	-262 715	-280 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	3	-11 596	-9 903	-17 000
SUM UTGIFTER		-1 035 751	-1 324 319	-777 500
DRIFTSRESULTAT		618 769	325 328	876 500
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER				
RENTEINNETEKTER				500
RENTEUTGIFTER		-267 431	-286 509	-272 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		-267 431	-286 509	-271 500
RESULTAT		351 338	38 819	605 000
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER				
OVERFØRING TIL ANNEN EGENKAPITAL		351 338	38 819	627 943
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		351 338	38 819	627 943

TILLERTUNET BORETTSLAG III

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

REGNSKAPSPRINSIPPER

TILLERTUNET 3 BORETTSLAG ER REGISTRERT I FORETAKSREGISTERET I BRØNNØYSUND MED ORGANISASJON NUMMER 988 706 701 OG LIGGER I TRONDHEIM KOMMUNE. BORETTSLAGET ER ET FORETAK SOM HAR FORMÅL Å GI ANDELSEIERNE BRUKSRETT TIL EGEN BOLIG I FORETAKETS EIENDOM (BORETT) , OG Å DRIVE VIRKSOMHET SOM STÅR I SAMMENHENG MED DETTE.

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK OG FORESKRIFT OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG. INNTEKTSFØRING SKJER ETTER OPPTJENINGSPRINSIPPET.

NOTE 1 - LØNN OG HONORARER

REVISJONSHONORAR ER UT BETALT MED KR. 15.128,- INKL. MVA.

STYREHONORAR ER UT BETALT MED KR. 40.000,- IHT. BUDSJETT.

BORETTSLAGET HAR INGEN ANSATTE OG ER SÅLEDES IKKE PLIKTIG TIL Å HA TJENESTEPENSJONSORDNING ETTER LOV OM OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON.

NOTE 2 - VEDLIKEHOLD

OPPBEVARINGSREOL	-699
NØKKELBRIKKE	-68
DIVERSE MATERIAL	-3 635
DUGNAD - DIVERSE KJØP	-4 370
BRIKKE SYSTEM	-77 131
VIDEREFAKTURERING ADGANGSBRIKKER	6 580
BYTTET DEFEKT LÅS (Optilås AS)	-8 983
SMÅ VEDLIKEHOLD	-284
TO DØRPUMPER	-9 907
TILSKUDD GARASJEANLEGG	-55 500
TAKVASK,IMPREGNERING OG ENDRINGER AV PORTLÅSER	-69 875
DUGNADSHONORAR	-3 000
REPARASJON AV LEKKASJE RUNDT PIPER	-126 710
MALING	-4 012
ADGANGSBRIKKER	-350
VEDLIKEHOLD VEI OG GRØNTANLEGG	-11 973
SUM	-369 916

NOTE 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

DIVERSE GEBYR	-5 891
KONTORUTGIFTER	-1 340
MØTER OG TILSETNINGER	-1 869
KORRIGERING FEIL BOKFØRT TIDLIGERE	-2 500
RENTEKOSTNAD LEVERANDØR	-46
PURREGEBYR	50
SUM	-11 596

TILLERTUNET BORETTSLAG III

NOTE 4 - ANLEGGSMIDLER

	ANSKAFFET	VERDI
EIENDOM MED GRUNN	2004	36 252 323

VED VERDSETTELSEN AV ANLEGGSMIDLENE ER DET LAGT TIL GRUNN OPPRINNELIG VERDI MED TILLEGG FOR EVT. PÅKOSTNINGER OG FRADRAG FOR EVT. AVSKRIVNINGER. DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2025.

NOTE 5 - FORDRINGER

VIDREFAKTURERINGER ARBEID MED TERRASSER.
DET FORVENTES IKKE NOE TAP PÅ DETTE.

NOTE 6 - BANKINNSKUDD/TILGODEBELØP

DRIFTSKONTO	619 173
SPAREBANK	114 593
SKATTETREKSKONTO	13 161
SUM	746 927

AV BORETTSLAGETS BANKINNSKUDD ER KR. 13.161,- BUNDET SOM SKATTETREKSMIDLER

NOTE 7 - ANDELSKAPITAL

DET ER INNBETALT KR. 1000,- PR. ANDEL.
BORETTSLAGET BESTÅR AV 20 LEILIGHETER.

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

SALDO PR. 01.01.2025	5 775 420
OVERSKUDD I 2025	351 338
ANNEN EGENKAPITAL PR. 31.12.2025	6 126 758

TILLERTUNET BORETTSLAG III

NOTE 9 - LANGSIKTIG	OPPRINNELIG LÅNEBELØP	ÅRETS AVDRAG	RESTGJELD PR. 31.12.25	RENTE %
LÅNGIVER				
HUSBANKEN	13 275 111	556 821	6 138 206	2,96 %
				FASTRENTE TIL 01.06.32

LÅN TATT OPP I 2004 TIL KJØP AV EIENDOM MED GRUNN.

LÅNET LØPER TIL ÅR 2036.

GJELD SOM FORFALLER MER ENN 5 ÅR ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT UTGJØR KR. 3.411.485,-
EIENDOM MED GRUNN STILT SOM SIKKERHET FOR DENNE GJELD.

TILLEGGSLÅN	OPPRINNELIG LÅNEBELØP	ÅRETS AVDRAG	RESTGJELD PR. 31.12.25	RENTE %
LÅNGIVER				
DNB	1 380 163	28 051	1.323.790,37	6,00 %

NYTT LÅN TATT OPP I 2023

GJELD SOM FORFALLER MER ENN 5 ÅR ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT UTGJØR KR. 1.162.648,-
EIENDOM MED GRUNN STILT SOM SIKKERHET FOR DENNE GJELD.

ANDEL LÅN PR. LEILIGHET:	BELØP	SUM
ANDEL NR. 1, 4, 5, 11, 14	384 227	1 921 135
ANDEL NR. 2	548 494	548 494
ANDEL NR. 3, 13	427 441	854 882
ANDEL NR. 6, 9, 10, 19, 20	389 694	1 948 469
ANDEL NR.7	72 799	72 799
ANDEL NR. 12	553 792	553 792
ANDEL NR. 8, 18	432 907	865 814
ANDEL NR. 15	120 287	120 287
ANDEL NR. 16	291 869	291 869
ANDEL NR. 17	284 459	284 459
SUM		7 462 000

NOTE 10 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR	747 464
ÅRETS RESULTAT	351 339
AVDRAG LÅN 2025	-584 872
TILBAKEFØRING VEDL.HOLDSAVSETNING	12 500
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	-221 033
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2025	526 431



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	323	2224	0	0	Ingeborg Ofstads veg 123A, 7091 TILLER Ingeborg Ofstads veg 123B, 7091 TILLER Ingeborg Ofstads veg 123C, 7091 TILLER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1282.85m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r0014h	Tillerbyen, felt Y2 og Y4 (Ingeborg Ofstads veg). (18.9.2001)
-------------	---

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

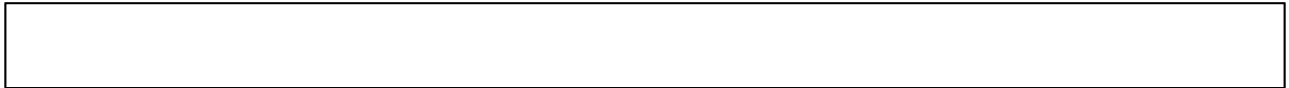
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

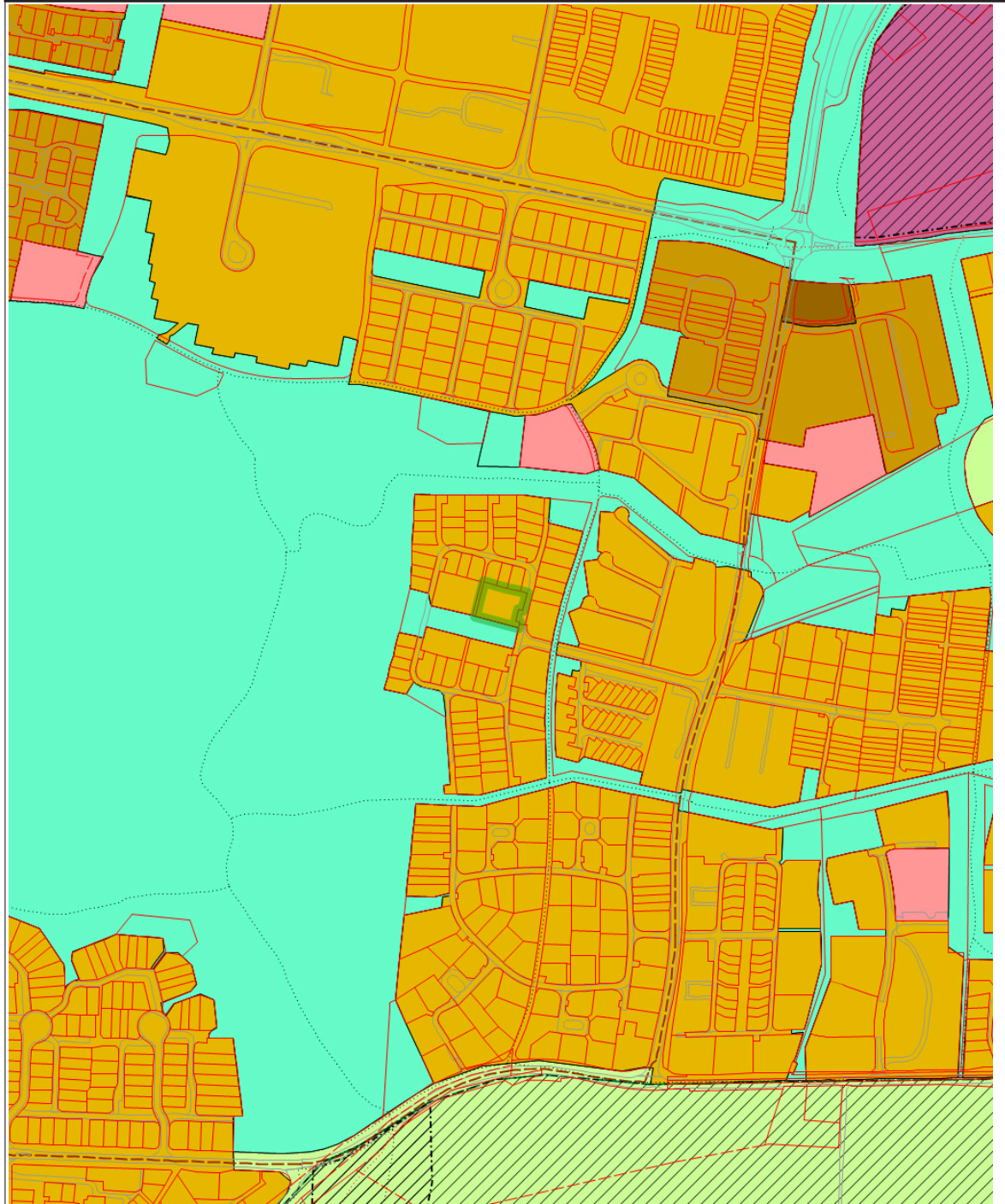
Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2224	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ingeborg Ofstads veg 123B				7091 TILLER, m.fl.
	Annen info:					



Tegnforklaring

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



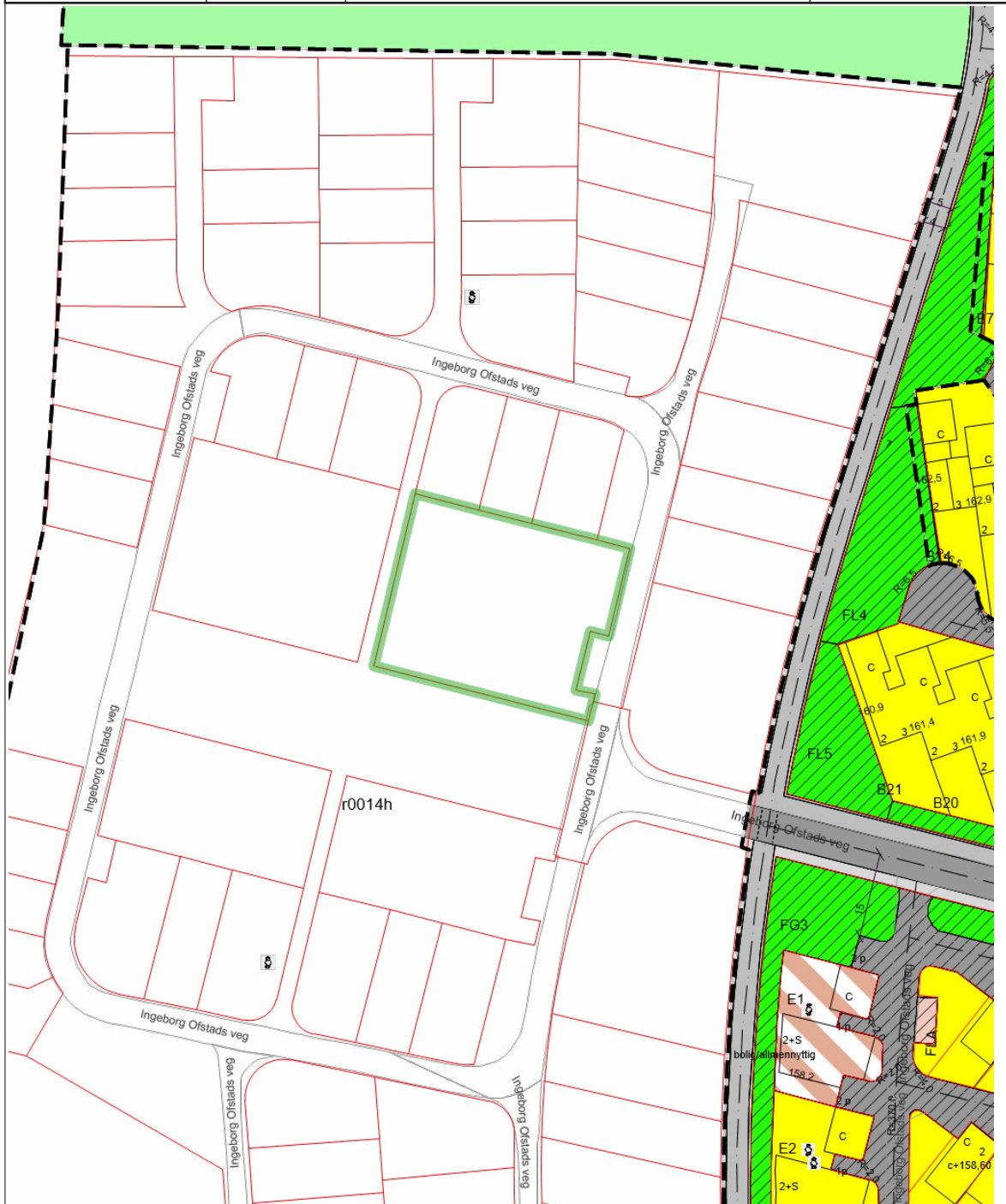
Trondheim

Reguleringsplaner



























Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2224	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingeborg Ofstads veg 123B 7091 TILLER, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Bolig		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Park
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Annet kombinert formål		

R 14H

ARKIVSAK:00/13468

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR TILLERBYEN, FELT Y2 OG Y4

Endring av del av reguleringsplan for Østre Boligkvadrant i Heimdalsbyen, datert 26.10.89

Plan og bestemmelser er datert	:06.07.2000
Dato for siste revisjon av plankartet	:03.09.2001
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:22.08.2001
Dato for Bygningsrådets/ Det faste utvalg for plansakers vedtak	:18.09.2001

Bestemmelsene er gitt med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 24, 25 og 26 og gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
 - Boliger
2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 - Gate/veg med fortau
 - Annet vegareal
3. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
 - Park/friområde
4. FAREOMRÅDER
 - Nettstasjon
5. FELLESOMRÅDER
 - Felles avkjørsel/parkering (FA/FP)
 - Felles lekeareal (FL)
 - Felles anlegg for søppel og post (FLA)

1. BYGGEOMRÅDER BOLIGER

1.1. Bebyggelsens plassering

1.1.1.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer og byggegrenser på den enkelte tomt som vist på plankartet. Fasade skal ligge i byggelinje. Bygningsdeler skal ikke gå ut over byggegrense. Der byggegrense er vist, kan bolighus/carport/garasje/terrasse legges inntil denne grensa.

1.1.2.

Avstand til regulert vegkant må ikke være mindre enn 5,0 m der innkjøringen skjer normalt på vegen. Avstand til annen vegkant skal ikke være mindre enn 3,0 m.

Der hvor garasje/carport bygges sammen med bolighuset, og garasjen/carporten kommer mindre enn 4,0 m fra nabogrense, skal garasjen/carporten ha vegg mot nabo med brannmotstand EI 30.

1.1.3

Når avstanden mellom bygninger er mindre enn 8,0 m skal den ene av to motstående vegger være uten åpninger og med brannmotstand EI 30.

1.2. Etasjetall, takform, bygningenes utforming

1.2.1.

Tillatt antall etasjer er markert på plankartet.

Med to etasjer menes to ordinære etasjer (loft kan innredes i tillegg).

Med tre etasjer menes sokkeletasje og to ordinære etasjer (loft kan innredes), eller tre ordinære etasjer (loft kan ikke innredes).

Kjeller tillates i områder som i grunnundersøkelser er benevnt Sone I og Sone II.

1.2.2.

Bolighusene skal ha saltak. Møneretning er vist i bebyggelsesplanen.

Annen takform er tillatt på portalhusene område C1 og D1.

Takvinkel for saltak skal ligge mellom 32-37 grader. Bygninger over 2 etasjer på tomtene C2, H11 og D2 kan ha mindre takvinkel enn 32 grader.

Tak på eventuelle arker skal ha samme takvinkel som hovedtaket.

Takoppløft kan tillates i inntil 1/3 av husets lengde.

Blanding av ark og takoppløft i samme rekke/kjede tillates ikke.

1.2.3

Leiligheter med hovedplan på bakkenivå skal inneholde en planløsning som oppfyller vilkår til livsløpsstandar.

1.2.4.

På tomter der det søkes innpasset bileilighet skal bileiligheten sikres tilfredsstillende lysforhold og uteplass i h.h.t. forskriftene.

1.2.5.

Tomannsboliger, boliger i kjede, rekkehus, samt bygninger som henvender seg likt mot samme felles grøntområde, skal fargesettes slik at de harmonerer godt med tilstøtende hus.

1.3 Høyder

1.3.1

Bolighusenes golvnivå (OK (overkant gulv) første etasje) er vist i bebyggelsesplanen. Etasjehøyde mellom OK sokkel og OK golv 1. etasje er satt til 2,60 m.

Dersom angitte cotehøyde av særlige grunner søkes fraveket, skal det ved byggemelding følge terrengsnitt for tomta og tilgrensende områder som viser bebyggelsens høydeplassering i forhold til terreng og adkomstveger.

Høyder på OK parkeringskjeller er satt til 3,30 under 1. etasjes golv for bebyggelsen over. Dette er gjort for å sikre mulighet for etablering av grøntanlegg oppe på deler av parkeringsdekket.

1.4 Bebygget areal

1.4.1.

TU er regnet ut for feltet samlet. TU er ca. 35% (varierer mellom 33 og 39 avhengig av utnyttelse av loftsetasje eller ikke).

Tillatt BYA for den enkelte tomteparsell skal være som angitt:

For rekkehus med garasjer er max BYA 90 m² inklusive garasjer/carport

For tomteparsellen C1 er max. BYA 220 m²

For tomteparsellen D1 er max. BYA 290 m²

For tomteparsellen C2 er max. BYA 540 m²

For tomteparsellen D2 er max. BYA 310 m²

For tomteparsellen H11 er max. BYA 540 m²

For tomteparsellen G1 er max. BYA 325 m²

1.5. Garasje/carport og parkering

1.5.1.

Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.

Der ikke annet er vist, skal det være 5 m fra garasje/carport til vegkant.

1.5.2.

Biloppstillingsplasser skal opparbeides i samsvar med kravene i Trondheim kommunes parkeringsvedtekt.

1.5.3.

Parkering for den sentrale delen av boligfeltet skal foregå i parkeringskjeller. Utstrekning på parkeringskjeller er vist på plankartet. Detaljert plassering av p-kjeller skal framgå av situasjonsplan ved byggesøknad. Høyde på OK golv parkeringskjeller og dermed lengde på utvendig rampe kan justeres.

1.6. Krav til byggesøknad

1.6.1.

Med byggesøknad skal følge situasjonsplan som skal vise:

- Plassering av bolighus, boder og garasjer/biloppstillingsplasser.
- Snitt som viser hus og framtidige terrenghøyder på tomte.
- Disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel/parkering, uteopphold/rekreasjon og annen bruk.

1.6.2.

Krevende fundamenteringsforhold i sone III gjør at det må søkes ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk og at det forutsettes at prosjektering settes i klasse 3 p.g.a. grunnforholdene.

Fundamenteringsarbeidene for bygningene i denne sonen plasseres også i tiltaksklasse 3. Ansvarlig søker plikter å påse at geotekniske forhold ivaretas gjennom både prosjekterings- og byggefasen.

Gravearbeid i sone II skal settes i tiltaksklasse 2. Det vises til uttalelse i geoteknisk rapport datert

14.02.2000 utarbeidet av Trondheim kommune, Utbyggingskontoret, Teknisk seksjon der det heter:
" Det bemerkes at det må utvises forsiktighet ved utgraving av kjeller, slik at leira i byggegrunnen ikke blir unødig omrørt".

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

2.1. Offentlig gate/veg med fortau

2.1.1.

Overgangen mellom offentlig gate/veg med fortau og felles avkjørsel/parkering skal markeres med nedsenket kantstein.

2.2. Annet vegareal

2.2.1.

Offentlig trafikkområde skal før innflytting ferdigstilles i tråd med detaljplan godkjent av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen.

2.2.2.

I offentlig trafikkområde, annet vegareal skal det opparbeides en allè som skisset på plankartet i h.t.t. detaljplan godkjent av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen. Området skal ferdigstilles før innflytting.

3. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

3.1. Friområde/park

3.1.1.

I det offentlige friområdet kan det tillates opparbeidet en ballplass på 40 x 60 m. Eksisterende vegetasjon skal beholdes så langt det er mulig.

3.1.2.

Ved eventuell bygging i friområdet skal geoteknisk vurdering følge byggesaken (se pkt. 1.6.2). Det forutsettes at torva ikke tas ut.

3.1.3.

Driftsadkomsten til ballplassen vil være via stier/turveger øst for planområdet.

4. FAREOMRÅDER

4.1. Nettstasjon og fjernvarmeanlegg

4.1.1.

Nettstasjon for el. og fjernvarme skal plasseres i samråd med Trondheim Energiverk. TEV anbefaler plassering i skjæringsfeltet mellom X og Y-feltet.

Nettstasjoner er i bebyggelsesplanen vist i det nordøstre hjørnet av planområdet, med tilkomst fra offentlig gang- og sykkelveg øst for planområdet.

5. FELLESOMRÅDER

5.1. Felles avkjørsel parkering

5.1.1.

Felles avkjørsler (intern vegsløyfe med avstikkere) FA6 er felles for alle tomtene i boligområdet.

Felles avkjørsel FA1, FA2, FA3, FA4 og FA5 skal være felles for boligene som har sin adkomst vist med adkomstpiler (for kjøring med bil og parkering) ut i ovennevnte stikkveger jfr. plankartet.

5.1.2.

Gangadkomster til boligene er vist med stiplet pil der de avviker fra kjøreadkomstene.

5.1.3.

Det tilrettelegges for gjesteparkering på bakkenivå.

Parkering FP1, FP2, FP3 og FP4 er felles gjesteparkering for hele boligområdet.

Beregnet antall pr. boenhet: 0,25.

På parkeringsareal FP3, FP4, FP5 og FP9 skal det anlegges 1 stk. p-plasser (på hvert område) tilrettelagt for bevegelseshemmede.

5.1.4.

Felles avkjørsler og parkeringsplasser, skal før innflytting, opparbeides til min. kjørbart standard i tråd med detaljplaner godkjent av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen.

5.1.5.

Det skal opparbeides intern gangsti/tursti på langs i retning nord/sør, midt i boligfeltet (FA 7).

Gangstien/turstien, FA 7, skal før innflytting, ferdigstilles i tråd med detaljplaner godkjent av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen.

5.2. Felles anlegg for søppel og post

5.2.1.

Det skal opparbeides felles avfallsstasjoner for grupper av boliger (FLA). Bebyggelsesplanen viser 8 avfallsstasjoner. Felles poststativ skal plasseres på samme steder.

FLA1 er felles for tomtene A1-A12

FLA2 er felles for tomtene B1-B6

FLA3 er felles for tomtene C1 og C2

FLA4 er felles for tomtene D1 og D2

FLA5 er felles for tomtene E1-E16

FLA6 er felles for tomtene F1-F8

FLA7 er felles for tomtene G1-G9

FLA8 er felles for tomtene H1-H18

5.3. Felles lekearealer.

5.3.1.

FL1 og FL2 forutsettes opparbeidet til kvartalslekeplass med stisystem og beplantning.
FL1 og FL2 er felles for samtlige tomter innenfor planområdet.

5.3.2.

FL3 - FL7 forutsettes tilrettelagt som mindre sandlekeplasser.

FL3 - FL7 skal være felles for tomtene som naturlig sokner til de ulike lekeklassene.

5.3.3.

Felles lekearealer skal avgrenses mot trafikkareal ved bruk av vegetasjon eller lave gjerder.

5.3.4.

Det skal utarbeides utomhusplaner for fellesarealene som skal godkjennes av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Under utbyggingen kan areal regulert til lekeplasser brukes som riggplass. Fellesområdene til lek og opphold skal opparbeides og ferdigstilles i samsvar med de formål som er anvist og avgrenset på plankartet og/eller i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen, før innflytting.

6. FELLESBESTEMMELSER

6.1. Vann- og ledningsplan

6.1.1.

Søknad om tiltakstillatelse skal følge godkjent (av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen) ledningsplan for området.

6.2. Utforming utomhus

6.2.1.

Murer og forstøtningsmurer med avstand mindre enn 2 m. fra nabogrense skal godkjennes av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen, før oppsetting.

6.2.2.

Det skal ikke settes opp gjerder dersom dette hindrer sikt i forbindelse med kryss samt inn- og utkjøring. Åpne flettverksgjerder opptil 1,5 m. er tillatt.

Øvrige gjerder skal være likt utformet bygningens karakter, innenfor hvert naturlig avgrensede område og skal godkjennes av Trondheim kommune, byggesaksavdelingen, før oppsetting.

6.2.3

Fargebruk, gatebelysning, o.l. skal gis en utforming som harmonerer godt med områdets karakter og skal utføres ensartet innenfor de naturlig avgrensede områder.

6.2.4

Utomhusplan skal vise hvordan felles lekearealer/utomhusarealer er tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Kantstein skal være nedsenket ved samtlige inngang/adkomstparti innenfor planområdet.



Hedalm Boliger AS DK Trondheim
Vestre Rosten 73

FERDIGATTEST

N-7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler
Arnhild Herrem

Vår ref.
02/13400/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
14.12.2005

Ingeborg Ofstads veg 123, ferdigattest for nybygg boliger

Byggested: **Ingeborg Ofstads veg 123** Gnr.: 323 Bnr.: 22
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Hedalm Boliger AS DK Trondheim**
Tiltakshaver: **Hedalm Boliger AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 01.12.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 1193/02 og FBR IP 1547/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Arnhild Herrem
Arnhild Herrem
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 1193/02

RAMMETILLATELSE

Hedalm Boliger AS DK Trondheim
Vestre Rosten 73
N-7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler
Arnhild Herrem

Vår ref.
02/13400/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Kirsten Kristiansen

Dato
17.06.2002

INGEBORG OFSTADS VEG 123, RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG BOLIG (C2)

Byggested: **Ingeborg Ofstads veg 123** Gnr.: 323 Bnr.: 22
Ansvarlig søker: **Hedalm Boliger AS DK Trondheim**
Tiltakshaver: **Hedalm Boliger AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om rammetillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 06.05.2002.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 06.05.2002, 13.05.2002 og 31.05.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder 10-mannsbolig med parkeringskjeller.

Forhåndskonferanse er avholdt 02.05.2002.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 14h, bebyggelsesplan for Tillerbyen, felt Y2 og Y4 (Ingeborg Ofstads veg), med bestemmelser, godkjent i bygningsrådet 18.09.2001. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for overskridelse av byggegrense for balkonger i 2. etasje og overskridelse av bebygd areal. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Utrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

person kunne anses som særlig grunn.

Overskridelse av bebygd areal kompenseres med at etasjeantallet reduseres fra tre etasjer på deler av bygningen til to etasjer over det hele. Det totale bygningsvolumet blir dermed mindre enn det reguleringsplanen åpner for. Reduksjonen av ubebygd areal kompenseres med at antall leiligheter reduseres. Plan- og bygningsenheten kan ikke se at overskridelse av byggegrensa for balkonger i 2. etasje vil medføre noen vesentlige ulemper for bruken av fellesarealene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra regulert bebygd areal og byggegrense for omsøkte 10-mannsbolig med parkeringskjeller.

Plan- og bygningsenheten har forøvrig ingen vesentlige merknader til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra regulert byggegrense og bebygd areal. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- kravene i reguleringsbestemmelsene angående utformingen av utomhusarealene (utomhusplan)
- søknad om ansvarsrett for øvrige nødvendige fagområder
- alle søknader om ansvarsrett skal signeres av ansvarlig søker
- komplett/samlet kontrollplan for prosjektering og komplett/samlet kontrollplan for utførelse som dekker alle fagområder skal utarbeides og signeres av ansvarlig søker

For øvrig vises til SAK §§ 13, 14 og 15.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Hedalm Boliger AS DK Trondheim og hovedkontor: SØK 040.1
SAM 040.1
- Hedalm Boliger AS (hovedkontor): PRO/KPR 110.1

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef

Arnhild Herrem
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes plan- og bygningsenheten. Klagen behandles av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker. Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener plan- og bygningsenheten ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er endelig avgjort.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 13 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med plan- og bygningsenheten.

Plan- og bygningsenheten kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Hedalm Boliger AS DK Trondheim
Vestre Rosten 73

N-7072 HEIMDAL

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 1547/04
IGANGSETTINGS-
TILLATELSE

KOPI

Vår saksbehandler
Arnhild Herrem

Vår ref.
02/13400/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
15.06.2004

**INGEBORG OFSTADS VEG 123, IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR NYBYGG
BOLIG OG PARKERINGSKJELLER**

Byggested: **Ingeborg Ofstads veg 123 Gnr.: 323 Bnr.: 22**
Ansvarlig søker: **Hedalm Boliger AS DK Trondheim**
Tiltakshaver: **Hedalm Boliger AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 09.03.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 09.03.2004, 29.03.2004 og 07.06.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for bolig med 10 leiligheter og parkeringskjeller. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 17.06.2002 i delegasjonssak nr. DB 1193/02.

Vurdering/begrunnelse

Vilkårene i rammetillatelsen anses for å være oppfylt. Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til tiltaket.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbc.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Hedalm boliger AS DK Trondheim og hovedkontor: UTF/KUT for tømrerarbeid, t. kl. 1
- Malermester Kjell Leraand AS: UTF/KUT for membran i våtrom, t. kl. 1
- F. Stensrud AS: PRO/KPR for grunnmur, graving, piper og p-kjeller, t. kl. 2
- Ole Sivertsen AS: PRO/KPR for røropplegg, VVS anlegg, vannbåren varme, t.kl. 1
UTF/KUT for anlegg for vannbåren varme, t. kl. 2
UTF/KUT for VVS anlegg, røropplegg og installasjoner, t. kl. 2
- Børset & Bjerkset AS: UTF/KUT for piper, t.kl. 2
UTF/KUT for grunn- og terrengarbeid, t.kl. 2
UTF/KUT for grunnmur, uarmert/slakkarmert betong, t.kl. 2
- Trondheim kommune, kart- og oppmålingsavdelinga: PRO/KPR for utstikking/plassering,
t. kl. 2
UTF/KUT for utstikking/plassering,
t. kl. 2

Lokal godkjenning

I samsvar med fagområder angitt i søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

- Trondheim kommune, kart- og oppmålingsavdelinga: PRO/KPR for utstikking/plassering,
t. kl. 2
UTF/KUT for utstikking/plassering,
t. kl. 2

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utsikking og høydefastsettelse

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 09.03.2004 og 29.03.2004 skal legges til grunn for utstikkingen.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.

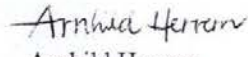
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Arnhild Herrem
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Nabolagsprofil

Ingeborg Ofstads veg 123B - Nabolaget Tiller østre/Hårstadhaugen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ingeborg Ofstads veg Linje 15, 16, 45, 51, 111	4 min	0.3 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	6 min	2.6 km
Heimdal stasjon Linje R70	8 min	4 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	17 min	12.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min	12.3 km

Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	11 min	1 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	11 min	1 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	15 min	1.3 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	19 min	1.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	22 min	1.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	13 min	1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	14 min	1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

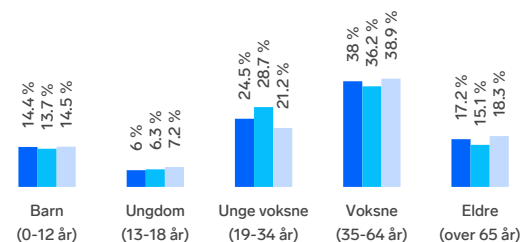
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Porsmyra barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min	0.3 km
Tiller barnehage (0-5 år) 132 barn	6 min	0.5 km
Romemyra barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min	0.8 km
Rema 1000 Rognbudalen PostNord	14 min	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trygghet der barna ferdes



Trygge 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

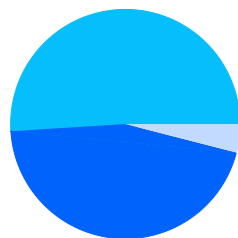
 Tillerparken aktivitetsområde 5 min 
Ballspill, basket, sandvolleyball, treni... 0.4 km

 Koieflata balløkke 5 min 
Ballspill 0.5 km

 Fresh Fitness Tiller 15 min 

 EVO Tiller 18 min 

Boligmasse



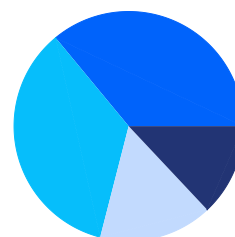
■ 45% rekkehus
■ 51% blokk
■ 4% annet

Varer/Tjenester

 StorM Senter 15 min 

 Vitusapotek Tiller 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

■ Tiller østre/Hårstadhaugen

■ Trondheim

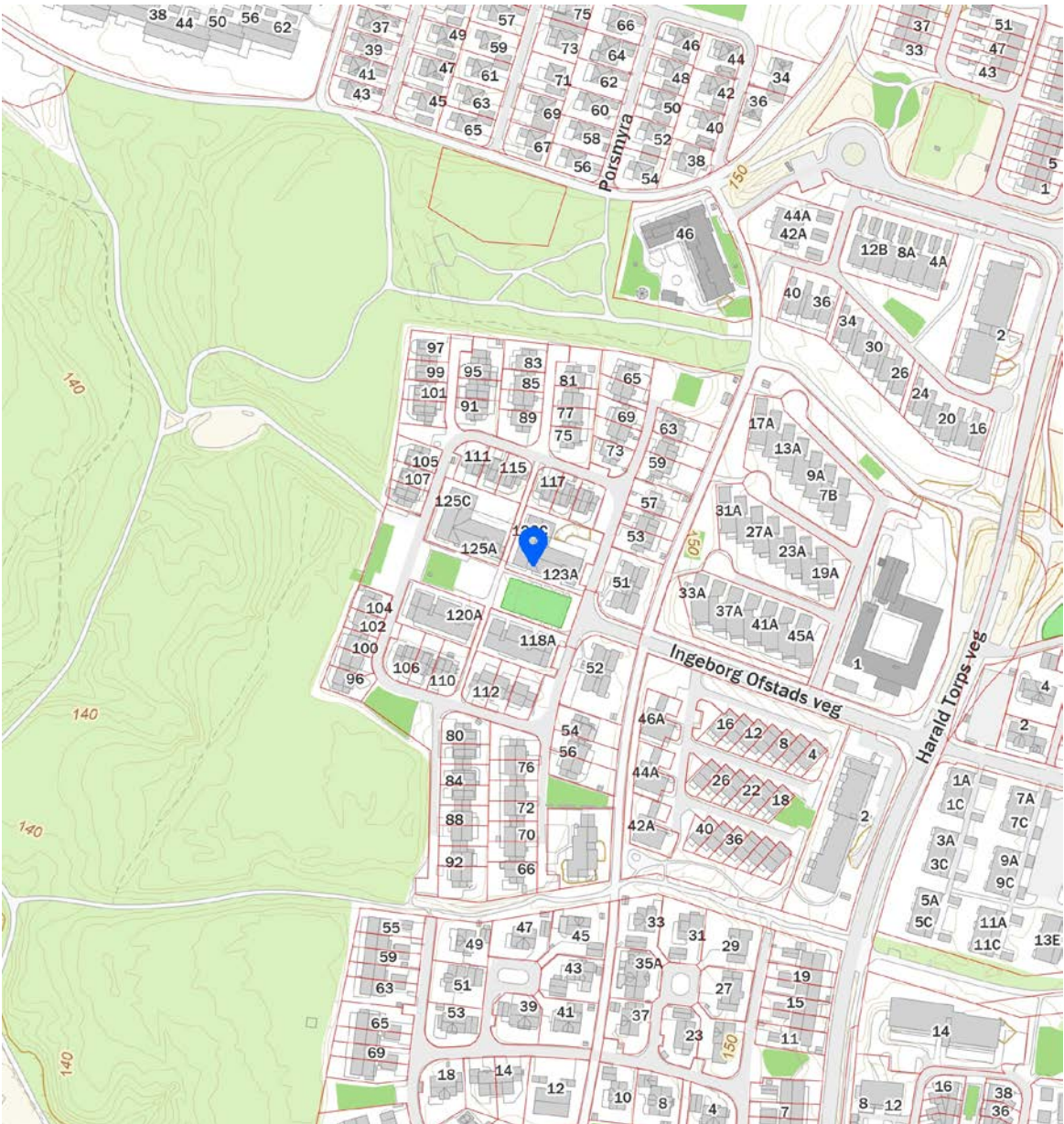
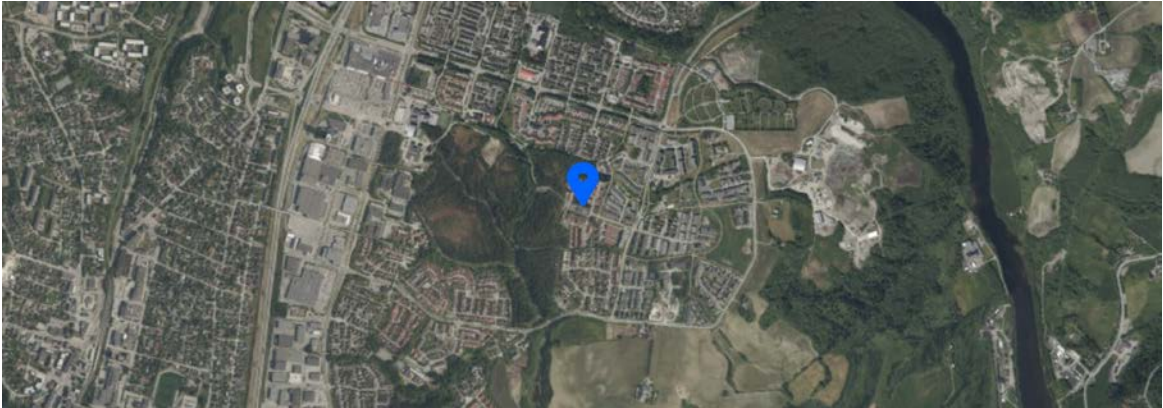
■ Norge

Sivilstand

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



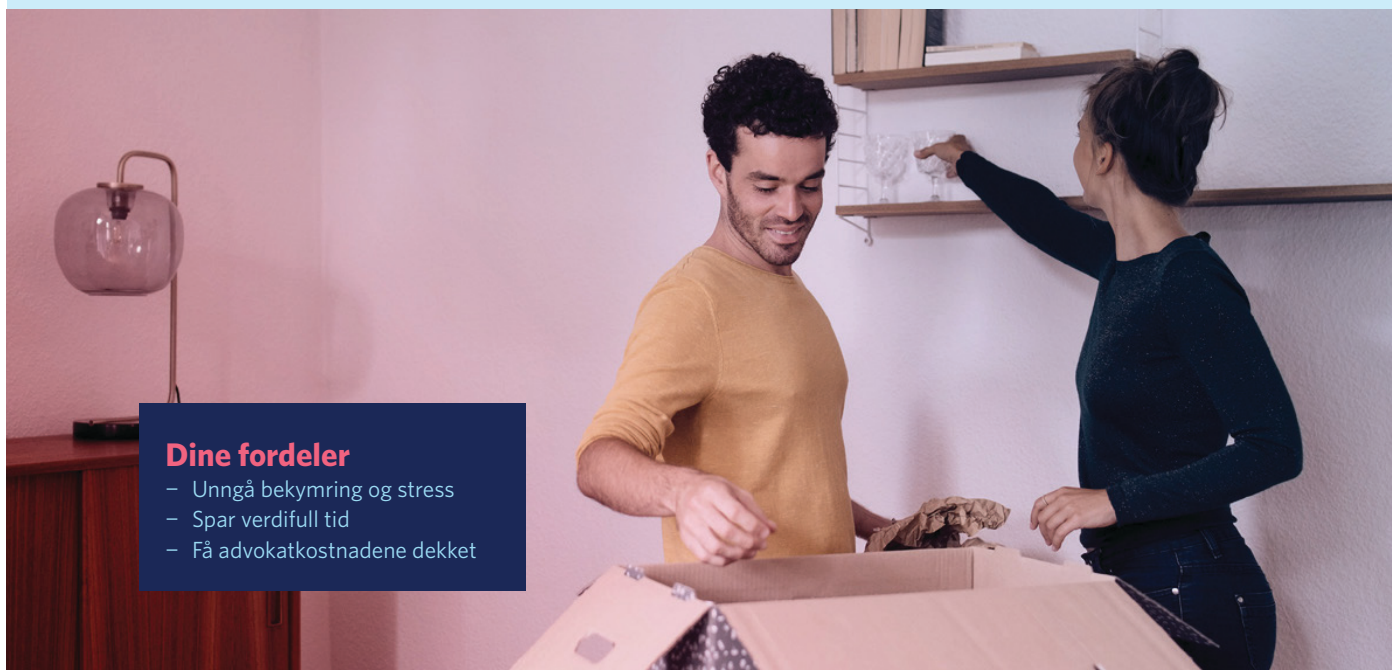
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Marit Skolmli
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no
+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Marit Skolmli
marit.skolmli@emera.no
970 54 430

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING