



Adresse

**Ingeborg Ofstads veg 120B, 7091 TILLER**

Dato for energimerking

**26.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-302112**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**21040444**

Gårdsnummer

**323**

Bruksnummer

**2260**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0102**


## 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

**2003**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**109,96 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**115,72 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 852 kWh**



## Ingeborg Ofstads veg 120B, 7091 TILLER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Ingeborg Ofstads veg 120B, 7091 TILLER



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 12: 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. m<sup>2</sup>.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### 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>

# HUSORDENSREGLER FOR TILLERTUNET BORETTSLAG 1

Sist endret av styret 20.10.2022 i sak 48/22.

## **1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG**

- 1.1 Enhver beboer plikter å utvise tilbørlig hensyn til borettslaget som fellesskap og de enkelte øvrige beboere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk i trapperom.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av en hver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte beboer selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising i fellesarealer, så som trapperom, garasjer, og på borettslagets område for øvrig, skal ikke finne sted.
- 1.8 Dører til bodene skal alltid holdes låst. Med bakgrunn i krav i borettslagets totalforsikring, skal ytterdører alltid holdes låst dersom en beboer ikke holder tilsyn med inngangspartiet. Dersom en beboer forlater ytterdøren ulåst, vil ikke eventuelle tap på grunn av innbrudd bli dekket av forsikringsselskapet. En beboer som forlater bygget uten å la låst ytterdøren, vil være erstatningspliktig ved eventuelle innbrudd, også hos andre beboere.
- 1.9 Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- 1.10 Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vannbrannslukker for hånden.

## **2 REGLER FOR RO I LEILIGHETENE**

- 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminnelig natтеро i tidsrommet 22.00 – 06.00 i ukedagene og på helg/helligdag før hverdag og i tidsrommet 23.00 – 07.00 fredag, lørdag og natt før helligdag. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet for å unngå støy. Spesielt sjenerende støy som f.eks. banking, boring og snekring skal unngås etter kl. 22.00. og på søndag og helligdag.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles. Det skal uansett tas hensyn til naboers behov.

## **3 DYREHOLD**

- 3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige beboere eller andre som ferdes på borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på borettslagets område av ansvarlig person, og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller be slutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende), trivselen innen borettslaget, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.
- 3.5 Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løst blir fanget, samt at de som ikke er merket med eiers navn/adresse blir omplassert eller fjernet.

## **4 RENHOLD OG DUGNAD**

- 4.1 Renhold og stell av uteområder  
Beboerne i den enkelte oppgang har selv ansvar for renhold av byggets fellesarealer, herunder gang og trapper. Fellesareal skal rengjøres minst en gang ukentlig.  
Ved snøfall skal ansvarlig for vask av fellesarealer også måke inngangsparti og gangveier i tråd med føringer gitt av styret.  
Plenklipp og annet stell av uteområder går på omgang i tråd med føringer gitt av styret.
- 4.2 Sjøppel  
Sjøppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning.
- 4.3 Dugnader i borettslaget og avgift ved dugnadsfravær  
Det kan avholdes inntil 2 dugnader i borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til beboerne.

## **5 GARASJER OG PARKERING**

- 5.1 Bruk av garasje plasser  
Garasjeplassene skal kun benyttes til oppstilling av kjøretøyer, og ikke lagringsplass for annet løstøre.
- 5.2 Gjesteparkering  
Plassene for gjesteparkering skal ikke brukes av beboerne, men stå ledige til bruk for besøkende til Tillerbo velforening. Styret for Tillerbo velforening kan forlange fjernet kjøretøy, tilhengere o.l. som ikke er i bruk.
- 5.3 Fjerning av kjøretøy/gjenstander  
Dersom et ulovlig parkert kjøretøy eller plassert gjenstand skal fjernes fra borettslagets område, skal følgende framgangsmåte brukes:
1. Varsel om at kjøretøyet/gjenstanden skal fjernes gis til beboer, fortrinnsvis med muntlig varsel med frist.
  2. Dersom kjøretøyet/gjenstanden ikke blir fjernet innen den fristen styret har satt, kan styret rekvirere borttauing/fjerning på eiers regning og risiko.
- 5.4 Kjøring/parkering  
Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier, med unntak av nødvendig syke transport, legebesøk, eller nødvendig tilbringertjeneste.

## **6 ANSVAR**

- 6.1 Beboeren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som beboeren svarer for.
- 6.2 Beboeren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## **7 DIVERSE**

- 7.1 Meldinger fra styret til beboerne skal enten skje direkte til den enkelte beboers postkasse, ved oppslag på oppslagstavle eller via e-post/SMS. Meldingen anses for gitt dagen etter at den er levert i postkasse eller slått opp på oppslagstavle. Den anses også for gitt umiddelbart dersom meldingen sendes elektronisk.
- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes på e-post til styret, [tillertunet1@styrepost.no](mailto:tillertunet1@styrepost.no).
- 7.3 Eventuelle klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende beboer, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

# Ingeborg Ofstads veg 120B

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
🚶 Heimdal stasjon Linje R70	9 min 🚶 4.2 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚶 12.5 km
✈ Trondheim Værnes	36 min 🚶

## Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	12 min 🚶 1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

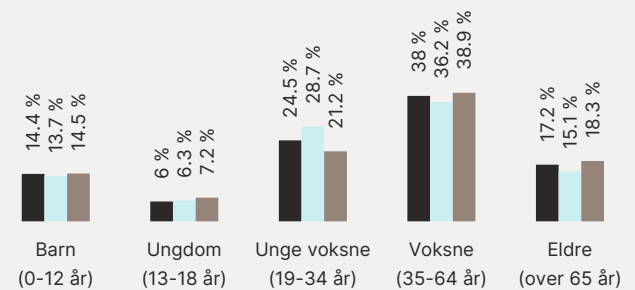


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



### Område

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	5 min 🚶 0.4 km
Tiller barnehage (0-5 år) 132 barn	7 min 🚶 0.6 km
Romemyra barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 🚶 0.6 km

## Dagligvare


Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.8 km
Coop Obs City Syd	13 min 🚶


## 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

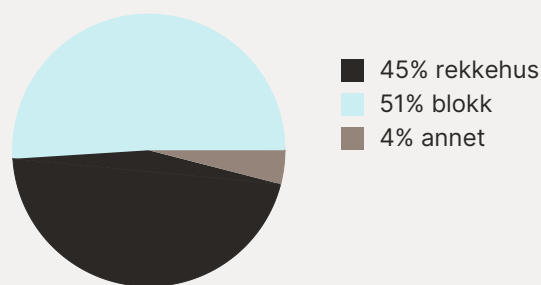
 Tillerparken aktivitetsområde 5 min   
Ballspill, basket, sandvolleyball, treni... 0.4 km

 Koieflata balløkke 5 min   
Ballspill 0.5 km



 Fresh Fitness Tiller 14 min 



 EVO Tiller 17 min 

## Boligmasse

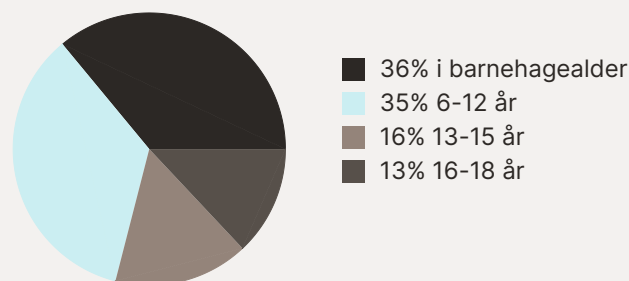


## Varer/Tjenester

 City Syd 13 min 

 Vitusapotek Tiller 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 47%

 Tiller østre/Hårstadhaugen

 Trondheim

 Norge

## Sivilstand

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



# Ingeborg Ofstads veg 120B

Nabolaget Tiller østre/Hårstadhaugen - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

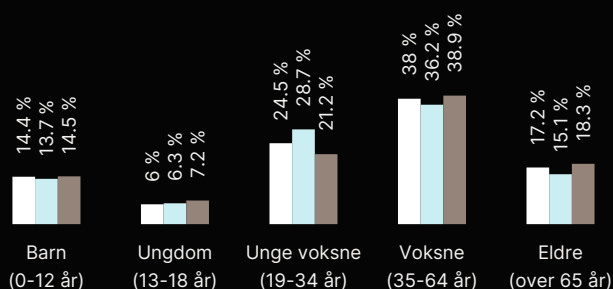
## Offentlig transport

🚌 Ingeborg Ofstads veg Linje 15, 16, 45, 51, 111	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Heimdalen stasjon Linje R70	9 min 🚶 4.2 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚶 12.5 km
✈️ Trondheim Værnes	36 min 🚶

## Skoler

Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	12 min 🚶 1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km

## 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	5 min 🚶 0.4 km
Tiller barnehage (0-5 år) 132 barn	7 min 🚶 0.6 km
Romemyra barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 🚶 0.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Tonstad	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Coop Obs City Syd	13 min 🚶



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



Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom: Gnr: 323 Bnr: 2260 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ingeborg Ofstads veg 120A  
7091 TILLER, m.fl.




































Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

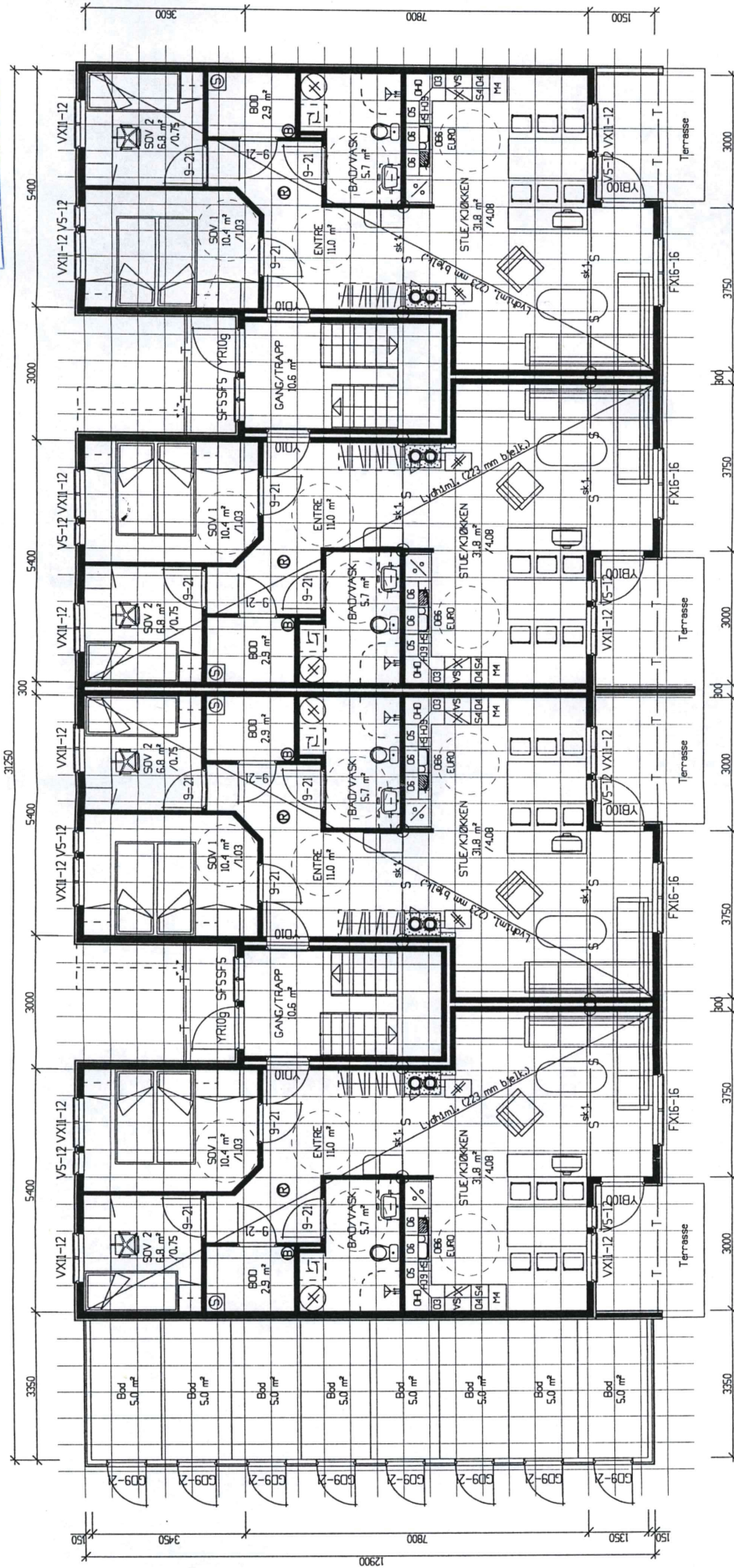
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Gjerde
 Idrettsanlegg	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Bolig	 Bygning under bakken
 Garasje og uthus	Husnummer	Husnummer med bokstav
Matrikelnummer	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 Forsenkningskurve
 Høydekurve	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	Eiendomsinfo	

BYGGESAKSKO

Nettoareal: 360

Bruttoareal:

Dato: Sign:



INNE  
14 JUNI 2012  
02/13399  
Hedalm Boliger AS

3565 8706 Kontrakt nr.	DATA DESIGN SYSTEM Kunde Hedalm Boliger AS	Målestokk 1 : 100	Dato 18.04.02	Tilbud nr. V01
Hus type 8-manns rekkehus	506 Plan 1. Etasje	reg. nr. E3:71 x 8 1973-1 A	Rev. Dato 03.06.02	Rev. Sign. Ibdj
Mål 1 mm på innv. bind, verk/ugusset mur. Lesse tegning med ikke ulyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.				



KOPI

Hedalm Boliger AS DK Trondheim  
Vestre Rosten 73

## FERDIGATTEST

N-7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler  
Arnhild Herrem

Vår ref.  
02/13399/621  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
21.08.2003

### INGEBORG OFSTADS VEG 120, FERDIGATTEST FOR NYBYGG BOLIG MED 8 LEILIGHETER

Byggested: **Ingeborg Ofstads veg 120 Gnr.: 323 Bnr.: 22**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Hedalm Boliger AS DK Trondheim**  
Tiltakshaver: **Hedalm Boliger AS**  
Arbeidets art: **Boligbygning**  
Tiltakets art: **Nybygg**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 18.08.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, 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. DB 1345/02 av 26.06.2002, DB 1629/02 av 26.07.2002 og DB 2236/02 av 11.10.2002.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Bente Håugrønning  
bygningssjef

  
Arnhild Herrem  
saksbehandler



G 0 8 4 i  
r0014h Psak Kar



**TEGNFORKLARING**  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTES

- |   |   |
|---|---|
| <b>BYGGEOMRÅDER (100)</b><br>(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1) | <b>FAREOMRÅDER (500)</b><br>(Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)    |
| Områder for boliger (110)                             | Høyspeningsanlegg (510)                                 |
| Planlagt bygning                                      | Nettstasjon   |
| Områder for boliger (blokkbeb.) (113)                 | <b>SPECIALOMRÅDER (600)</b><br>(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6) |
| Områder for forretning (120)                          | Friiutsområder (613)                                    |
| Områder for kontorbyggelse (130)                      | Kommunaltekniske anlegg (621)                           |
| Områder for industri/lager (140)                      | Bevaringsområder  |
| Områder for offentlig bebyggelse (160)                | Restriksjonsområde/friskt                               |

- |  |  |
|--|--|
| <b>LANDBRUKSOMRÅDER (200)</b><br>(Pbl. § 25, 1.ledd nr.2)          | <b>FELLESOMRÅDER (700)</b><br>(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7) |
| Områder for jord- og skogbruk (210)                                | Felles avkjørsel/parkering (710)                       |
| Områder for gartneri (230)   | Felles lekeareal (750)                                 |
| <b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)</b><br>(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3) | Annet fellesareal (790)                                |
| Gate/veg med fortau (311)  |  |
| Kjøreveg (310)   |  |
| Gang- og sykkelveg (320)   |  |
| Kollektivanlegg (340)  |  |
| Annet vegareal (319)   |  |

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>OFFENTLIGE FRILSOMRÅDER (400)</b><br>(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4) | <b>GRUNNFORHOLD</b>       |
| Park/turveg (410)  | Sone I, Sone II, Sone III |
| Anlegg for lek (430)   |                           |
| Anlegg for idrett og sport (440)                                 |                           |
| Vann (460)   |                           |

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>LINJESYMBOLER M.V.</b>         | <b>HOVEDLEDNINGER VANN</b>                          |
| Planens begrensning               | Ledningsstråk                                       |
| Formålsgrense                     |   |
| Regulert tomtegrense              |   |
| Eiendoms grense som skal oppheves | Eksisterende terreng med torvlag (ekvidistanse 1 m) |
| Byggegrense                       | Mineralsk grunn torva fjernet (ekvidistanse 1 m)    |
| Regulert senterlinje veg          | Nytt formet terreng (Ekvidistanse 0,5 m)            |
| Utstrekning p-kjeller             | Punktøyde, nytt terreng                             |
| Vegg i brannteknisk klasse B30    |   |
| Anvisning av avkjørsel            |   |
| Anvisning av inngangssone         |   |



TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Bebyggelsesplan for Tillerbyen,  
felt Y2 og Y4

**R 14 h**



MÅLSTOKK:  
1:1000  
KARTEBLAD:

REVISJONER	DATE	SIGN.
A. Offentlig trafikkareal, annet vegareal	22.08.01	HJ
B. P-plass for handicappede, mindre høydejusteringer på hus	22.08.01	HJ
C. Specialområde friiutsområde endret til offentlig frilandsområde	03.09.01	HJ

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningrådet/Det faste utvalg for planer		
Utlegg til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningrådet/Det faste utvalg for planer		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningrådet/Det faste utvalg for planer		
Bystyrets vedtak		

Planen er utarbeidet av: Asplan Viak Trondheim AS  
Planen er fremmet av: Trondheim kommune, avd. Byutvikling, Utbyggingskontoret

REG.PLAN NR:

TEGN. SAKSBEH.  
WLL/HJ LH

DATE: 06.07.2000



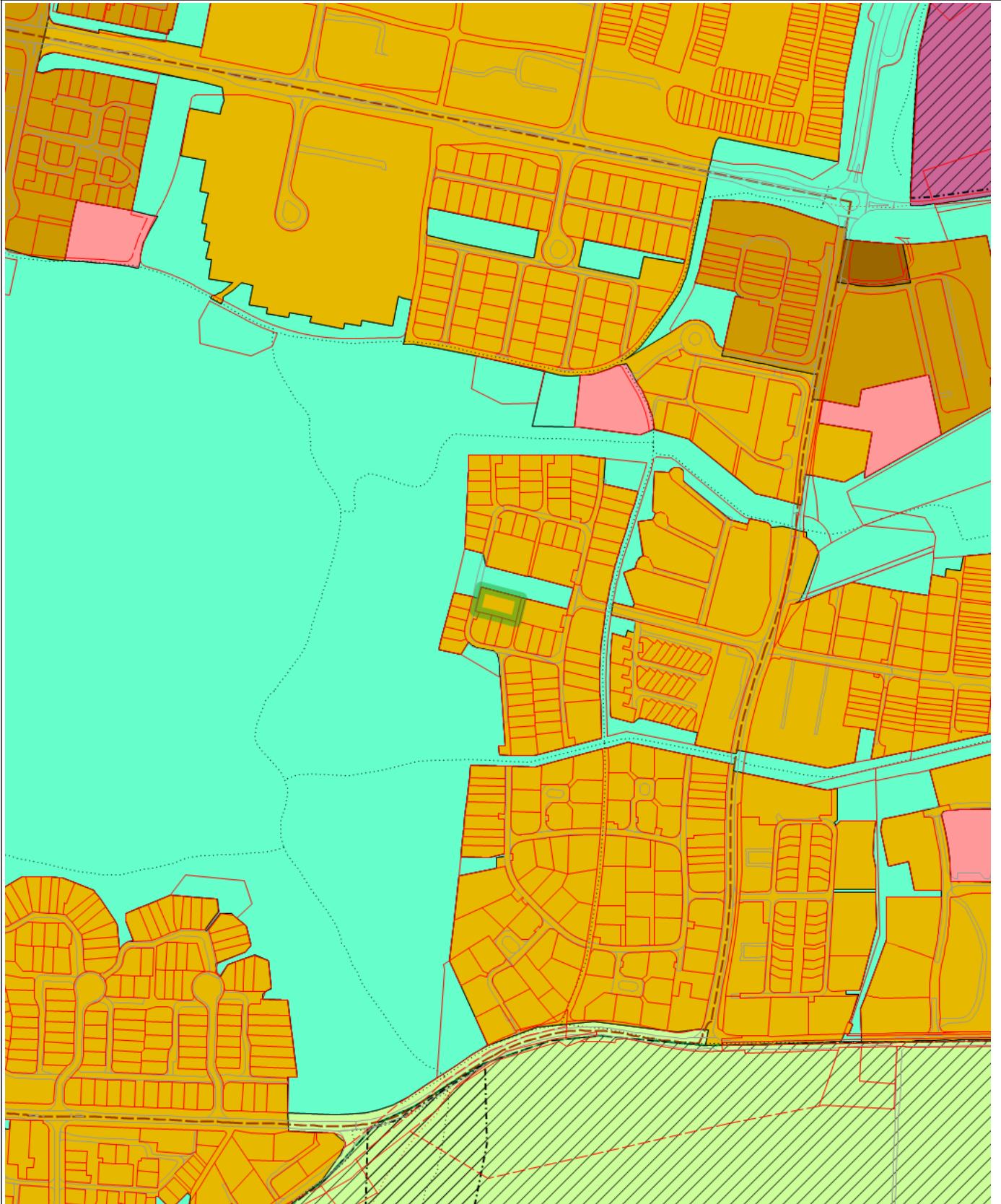
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2260	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingeborg Ofstads veg 120A 7091 TILLER, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		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: 2260 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ingeborg Ofstads veg 120A  
7091 TILLER, m.fl.








Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
 RpGrense	 Felles lekeareal	



Trondheim

# PlanOversikt

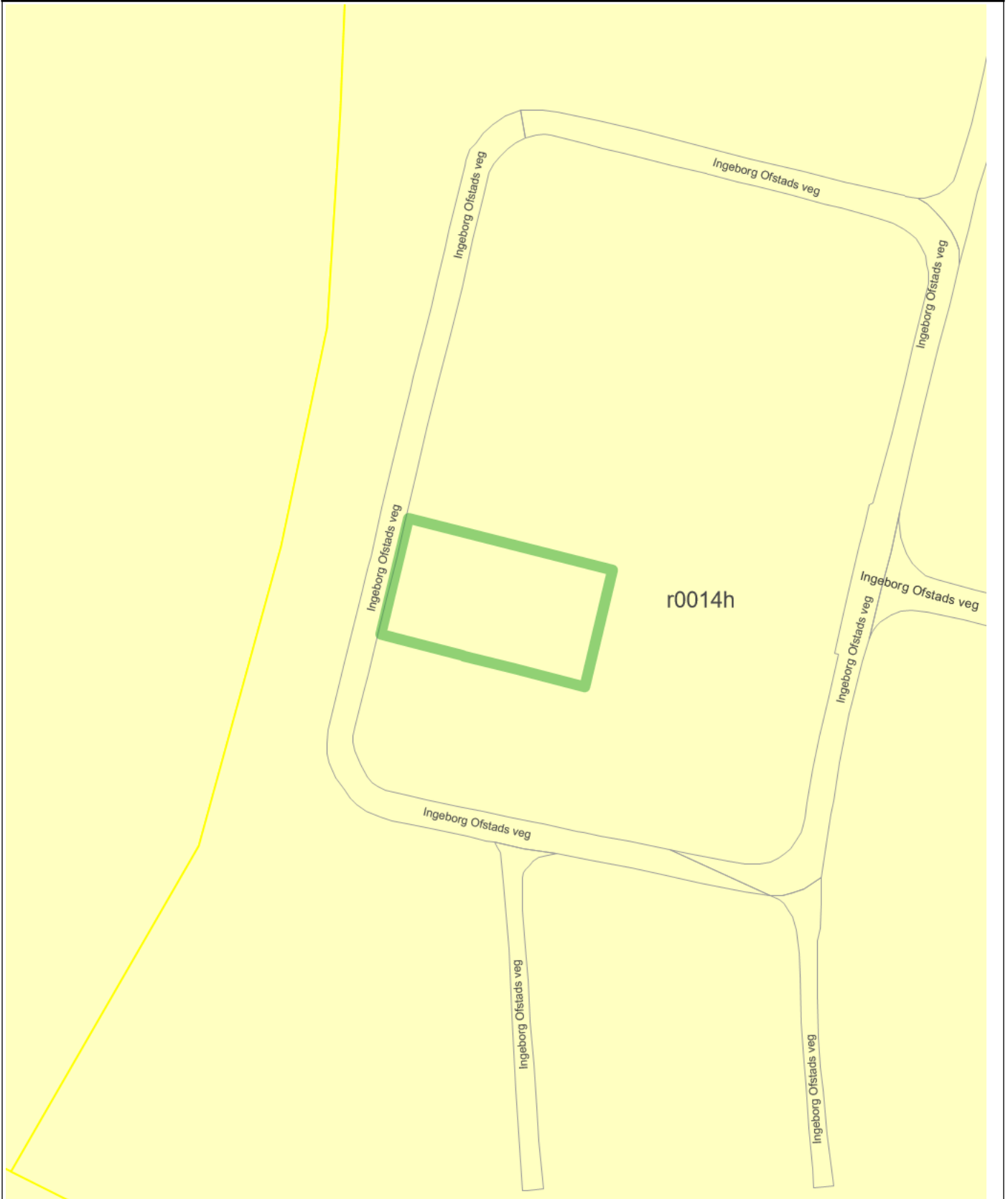
Eiendom: Gnr: 323 Bnr: 2260 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ingeborg Ofstads veg 120A  
7091 TILLER, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:1000




# Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

# 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. FELLESONRÅDER
  - 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 veggen. 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 portalusene 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 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 m<sup>2</sup> inklusive garasjer/carport

For tomteparsellen C1 er max. BYA 220 m<sup>2</sup>

For tomteparsellen D1 er max. BYA 290 m<sup>2</sup>

For tomteparsellen C2 er max. BYA 540 m<sup>2</sup>

For tomteparsellen D2 er max. BYA 310 m<sup>2</sup>

For tomteparsellen H11 er max. BYA 540 m<sup>2</sup>

For tomteparsellen G1 er max. BYA 325 m<sup>2</sup>

## **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 tomta.
- 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 trafikkområder 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 stippet 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 lekeplassene.

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 avgrenset 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.

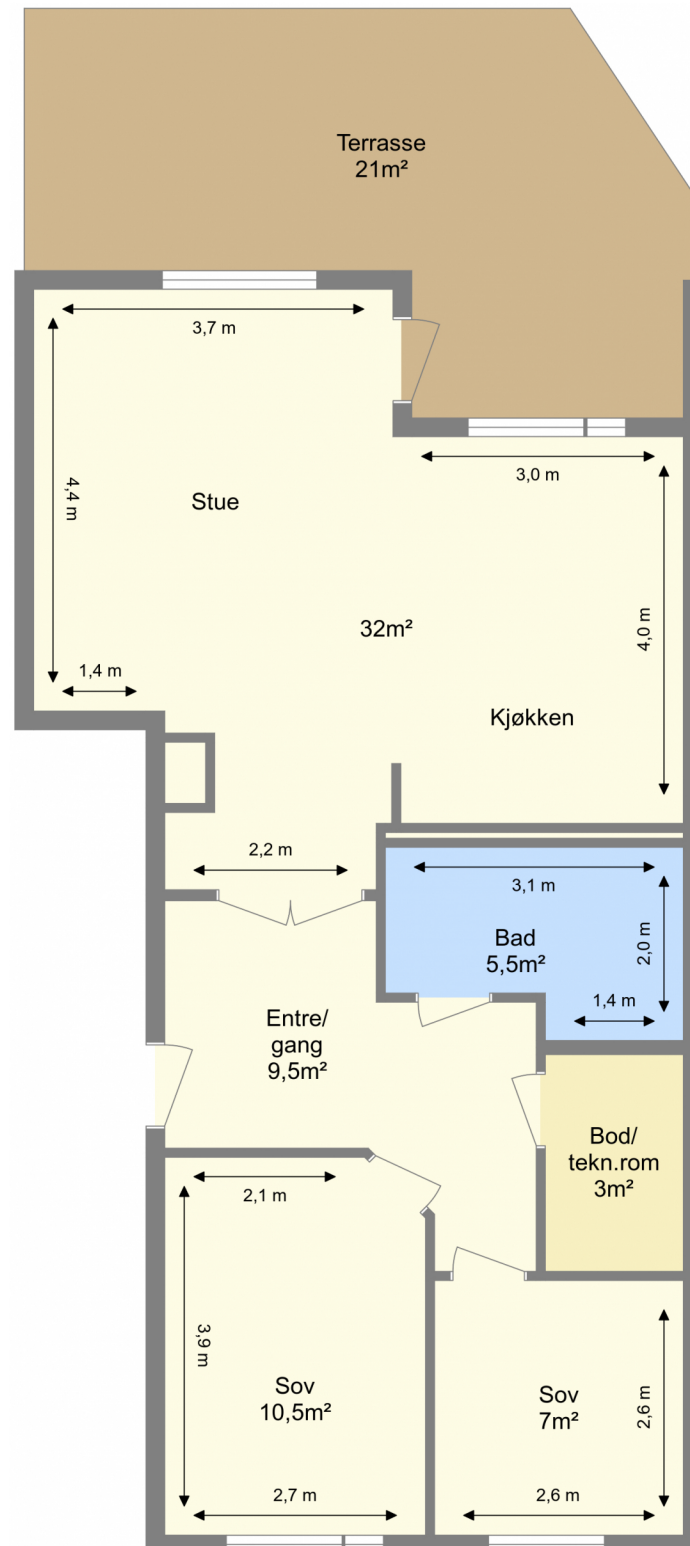
6.2.4

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

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

# Ingeborg Ofstads veg 120 B, Anr 1

## 1. 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Nybygg	Oppdragsnr.	3260027
Adresse	Ingeborg Ofstads veg 120 B		
Postnr.	7091	Sted	TILLER
Selgers navn	Melissa Thao Nhu Ngo		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2022

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP via nsf

### Våtrom

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:  
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

## Yttertak

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

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

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

- Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

- Nei  Ja

Initialer selger:  
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei  Ja

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

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

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

Byttet ett vindu på stua ifjor

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

Nei  Ja

Forklar:

Styreleder har oversikt

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

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

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

## Loft

Har boligen loft?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

## Oljetank

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei  Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

Initialer selger:

M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

Nei  Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

**Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Planer og offentlige godkjenninger**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Andre relevante forhold**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

maurene kommer hver vår når det er mildere ut, men de forsvinner raskt ut av leiligheten

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

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

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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

22.05.2026

Signert av

Melissa Thao Nhu Ngo

# Ingeborg Ofstads veg 120B 7091 TILLER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

BRA: 75 m<sup>2</sup>

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

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/43392>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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.

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har elanlegg uten dokumentasjon.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tg 2 for slitasje og treverk mot terreng.
Våtrom: Bad. - Overflater	Tg 2 er satt pga begrenset fall til sluk og bom i flis.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på membran.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad. - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.5.2026**

Rapportdato  
**26.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Melissa Thao Nhu Ngo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**  
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**  
Epost: **Trond@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Ingeborg Ofstads veg 120B, 7091 Tiller**

Kommunenr: **5001**      Gårdsnr: **323**      Bruksnr: **2260**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: **1**      Leilighetsnr:  
Byggeår: **2003**  
Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 2.etasje i en 4-mannsbolig oppført i 2 etasjer, Grunnmur med støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i tre, med stående panel på utvendig fasader. Taket er tekket med takstein og har saltaksform. Vindu med 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	70 Romfordeling: Entre, bad, 2 sov, bod/tekn.rom, stue og kjøkken.	5 Romfordeling: Utvendig bod.	0	21
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det anmerkes stedvis slitt treverk bl.a hvor treverk er ned mot terreng. Noe avflassing av maling på rekkverk. Utover dette ble det ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i stue er byttet i 2023.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

## 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
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?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.</p>	

## 6.6 Vannledninger

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

## 6.7 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.	
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 utilstrekkelig 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	
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

## 6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
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
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme til oppvarming. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik eller lekkasjer på befaringen.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

## 6.10 Våtrom: Bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeåret 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.          Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone (mangelfull heft mot underlag).          Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på gulv og vegger.</p>	

### 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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

### Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

**Vedtekter for  
Tillertunet Borettslag 1, org.nr. 986123180**

Vedtatt på stiftelsesmøtet/generalforsamling den  
29.09.03, endret 26.05.2014, 18.04.2018,  
23.06.2020, 10.12.2020 og sist endret 20.09.2022

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Tillertunet 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som star i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 500,-, kroner femhundrede.
- (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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3. Borett og bruksoverlating**

### **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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak og 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 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 overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(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 andelseieren 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 en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 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**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måned skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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 besluttet gjennomført.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene i styret er to år.

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet 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 og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Gjennomgang av årsmelding fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og evt. varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **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 en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **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.