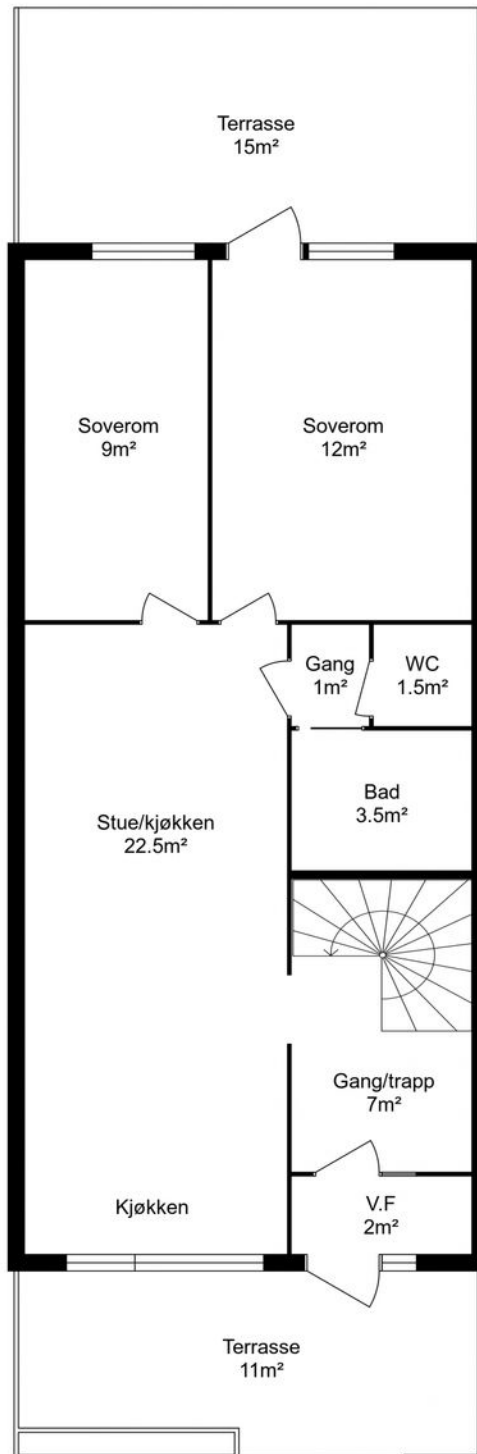


# Gaupevegen 30, anr: 20

## 1. Etasje



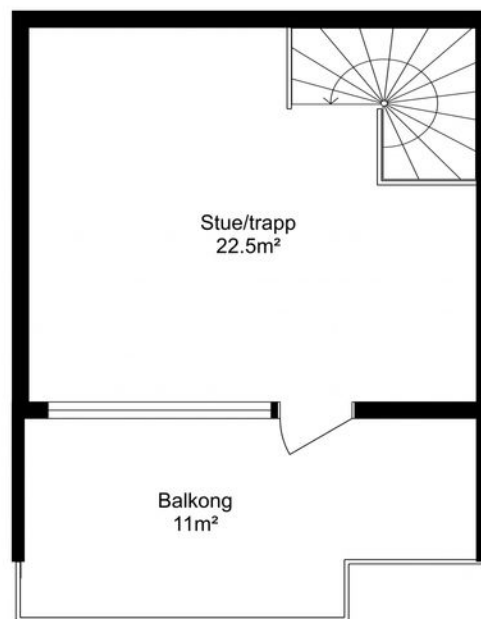
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Gaupevegen 30, anr: 20

## 2. Etasje

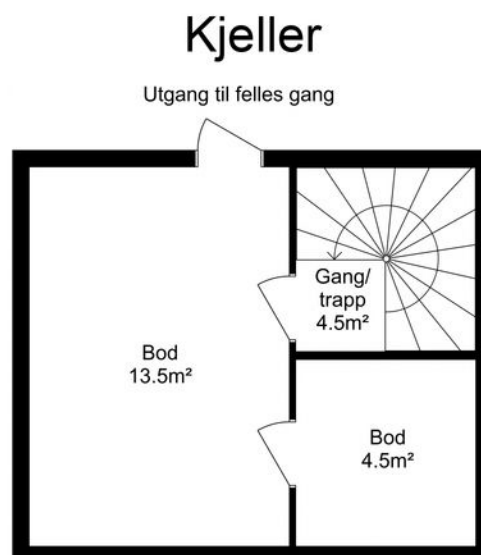


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Gaupevegen 30, anr: 20



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	82250014		
<b>Adresse</b>	Gaupeveien 30		
<b>Postnummer</b>	7082	<b>Poststed</b>	KATTEM
<b>Er det dødsbo?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Avdødes navn</b>	Rita Hagemo		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Navn på hjemmelshaver</b>	Therese Hagemo Foss		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Selger1fornavn</b>	Therese Hagemo	<b>Selger1etternavn</b>	Foss

## 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

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggesmeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/uført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukt/er dret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/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

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringsselskaps 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 forsikringsselskaps i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskaps må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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). Forsikringsselskaps kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskaps 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Foss, Therese Hagemo

-----  
Signert av



# Gaupevegen 30

## 7082 KATTEM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1980

BRA: 106 m<sup>2</sup>

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

### 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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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

### 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/27484>

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

## Bygningsdeler med TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik er målt på stue i 2.etg.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### Trapp

#### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Rekkverket måles til 88cm (2.etg).

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

#### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverksspille slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

### Oppsummering

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

Stoppekraner er lokalisert felles gang i kjeller. Det er registrert en egen stoppekran for våtrom/kjøkken, denne er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Det er en egen stoppekran for toaletterom, denne går til flere boenheter og er derfor ikke funksjonstestet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

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

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

## Elektrisk

### Oppsummering

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

TG-2 er satt pga. alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

### Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Radiatorer i leiligheten er av nyere dato og framstår uten skader/lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på eldre jernrør fra byggeåret.

### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres stedvis flatere partier ved sluk, ved dusjing direkte på overflater må det påregnes vannansamling på deler av gulv og svabring av vann til sluk. Vannsikkerhet er ivaretatt med forhøyet tettesjikt ved dør.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til utett rørføring i vegg under servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer i vegg under servant gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er malte glassfiberstrie på vegger i våtrommet med ukjent utførelse på tettesjikt. Slike malte overflater krever jevnlig overflatebehandling for å opprettholde god tetthet.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Det er ikke mulig å kontrollere tettesjikt og fallforhold på balkong pga overliggende terrassedekke.

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.2.2025

Rapportdato  
20.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Rita Hagemo (død)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Datter Therese Hagemo var til stede som representant.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen      Telefon: 45228072  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: ts@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

### Informasjon om boligen

Adresse: Gaupevegen 30, 7082 Katterm

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 175      Bruksnr: 40      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 20      Leilighetsnr:

Byggeår: 1980 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater, liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	60	0	0	26
2. etasje	23	23	0	0	11
Kjeller	23	23	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	60	0	Vindfang, gang/trapp, stue, kjøkken, 2 soverom, gang, bad og toalett.	
2. etasje	23	23	0	Stue/trapp.	
Kjeller	23	0	23		2 boder og gang/trapp.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	<b>83</b>	<b>23</b>		

## Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en ekstern bod/skap med adkomst via fellesarealer, arealet er ikke målbart areal og er på ca 0.5m<sup>2</sup> gulvareal.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Annet
Kjelleren er innredet for boder.	
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

## 6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert to markterrasseer i impregnert trevirke.	
Det er etablert en balkong i betong.	
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 det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-IU</b>
Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Det er ikke mulig å kontrollere tettesjikt og fallforhold på balkong pga overliggende terrassedekke.	
Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.	

## 6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2013.	
Ytterdør har ukjent byggeår.	
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>
Ingen avvik registreres.	

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik er målt på stue i 2.etg.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 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

Det er registrere noe mindre overfalteslitasje på dekkside og veggplater ved servant. Det bør utføres lokal overflatebehandling for å hindre svelling i overflater.

Kjøkken framstår med normal bruksslitasje.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

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

**6.6 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Kontrollerte byggetegninger er datert 01.07.74.

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 er datostemplet 28.11.78.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

**6.7 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Ingen avvik registreres.

## 6.8 Trapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Rekkverket måles til 88cm (2.etg).

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Tilstandsgrad 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverksspille slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

## 6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p>	

## 6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Stoppekraner er lokalisert felles gang i kjeller. Det er registrert en egen stoppekran for våtrom/kjøkken, denne er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Det er en egen stoppekran for toaletterom, denne går til flere boenheter og er derfor ikke funksjonstestet.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap er lokalisert i kjeller i felles gangareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen dokumentasjon på elanlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

TG-2 er satt pga. alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

## 6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer framstår av nyere dato, deler av tilførselsrør framstår av eldre dato.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-2</b>
<p>Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Radiatorer i leiligheten er av nyere dato og framstår uten skader/lekkasjer.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på eldre jernrør fra byggeåret.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten er ventilert med mekanisk fellesavtrekk på våtrom/kjøkken/toalett og den store kjellerboden. Øvrige rom er ventilert med naturlig ventilering via spalteventil i vindu.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.14 Våtrom: Bad



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er gjort arbeider på våtrommet.	
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?	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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres stedvis flatere partier ved sluk, ved dusjing direkte på overflater må det påregnes vannansamling på deler av gulv og svabring av vann til sluk. Vannsikkerhet er ivaretatt med forhøyet tettesjikt ved dør.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

### Anbefalte tiltak overflater

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

## 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?	Ja
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**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje og alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til utett rørføring i vegg under servant.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer i vegg under servant gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er malte glassfiberstrie på vegger i våtrommet med ukjent utførelse på tettesjikt. Slike malte overflater krever jevnlig overflatebehandling for å opprettholde god tetthet.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap og åpen dusjløsning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Innredning er etablert nært dusjsonen med risiko for fuktskader, det er ikke registrerte skader som følger av dette.

Ingen avvik registreres.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

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?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra gang/trapp.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

### 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## **Vedtekter**

### **for Lyngmyra Borettslag org nr. 951 722 901 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.05.1977  
sist endret 19.05.2022**

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

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

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

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

##### **1-3 Kameraovervåking i garasjer.**

Styret gis fullmakt til å installere kameraovervåking i alle garasjeanlegg.

##### **1-4 Øvrig kameraovervåking**

Styret gis fullmakt til å utvide kameraovervåking til spesielt problematiske fellesområder ved behov.

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

##### **2-2 Sameie i andel**

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

#### **4. Borettslag og bruksoverlating**

##### **4-1 Borettslaget**

(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 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 dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseier plikter å vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett 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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for skadeinsekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig innvendig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ytre skade dekkes av borettslaget.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) 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.

(9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kan borettslaget kreve at andelseier helt eller delvis dekker egenandelen.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner**

Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(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.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# REGLER FOR RO OG ORDEN I LYNNGMYRA BORETTSLAG

*Sist endret på generalforsamlingen 07.10.2021*

## **VELKOMMEN!**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget. Disse reglene gjelder for alle beboerne i borettslaget.

## **ANSVAR - OMFANG**

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

## **FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - PARKERING**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige kostnader. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

## **DYREHOLD**

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. For hund og katt kreves det søknad til styret, og dyr skal ikke anskaffes før godkjent søknad foreligger. Båndtvang gjelder for hund, og det henvises for øvrig til kommunale regler og politivedtekter. Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

For utegående katter anmodes det sterkt om kastrering/sterilisering, chipping og vaksinasjon, og de bør holdes innendørs om natten. Unge katter bør holdes inne til de har utviklet retningssans og eventuelt er kastrert/sterilisert. For å forhindre tilgrising av fellesområder bør katteeiere anskaffe innendørs kattetoalett.

Hundeeiere plikter å straks plukke opp ekskrementer etter hunden. Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte. Styret forbeholdes retten til å utforme og endre søknadsskjemaet for husdyr, og også retten til å avslå søknader dersom forhold tilsier at det er nødvendig.

## **PARKERING OG TRAFIKK**

Parkering på området er regulert med offentlig trafikkskilt og skal kun skje på anviste plasser. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal brukes slik at uteplassene ikke opptas unødig.

Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner, bobiler eller avskiltede kjøretøy på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering).

Uregistrerte biler hensatt på uteparkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.

Vask, oljeskift og større reparasjoner er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegget.

Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Kjøring med motorkjøretøy inne på borettslagets område er begrenset til kun å gjelde nødvendig tilbringertjeneste. Kjøretøyet skal etter endt oppdrag umiddelbart kjøres ut og parkeres på anvist parkeringsplass. Kjøring inne på området skal foregå i gangfart.

Brudd på kjøre- og parkeringsbestemmelsene ansees som brudd på avtale med borettslaget og behandles deretter.

Besøkendes kjøring på borettslagets område likestilles med beboernes egen kjøring, slik at eventuelle klager belastes vedkommende beboer.  
Hesteridning må ikke forekomme inne på borettslagets område.

Lyngmyra Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må tildelt garasje plass i parkeringskjeller eller eventuell annen tildelt parkeringsplass benyttes. Respekter skiltingen i området.

### **RENHOLD AV FELLESAREALER**

Renhold av trapper, ganger, vaskerom og tørkerom utføres av rengjøringsbyrå.  
Enkelte korridorer vaskes etter oppsatt turnusliste.

### **VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.**

Beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Beboerne plikter derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.

### **FLAGGING**

Det skal flagges på borettslagets flaggstenger på offentlige flaggdager etter vanlige regler. Det velges en person fra hver gate som flaggansvarlig. Dersom beboere ønsker å flagge på egne merkedager avtales dette med flaggansvarlig.

### **KILDESORTERING - AVFALL**

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen.  
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.  
Vanlig husholdningsavfall kastes i henhold til merking på søppelnedkastene.  
Brukte elektriske artikler skal leveres til godkjent mottak.  
Søppel og annet avfall må ikke hensettes utenfor søppelnedkast og fellesrom.  
SKU sørger for henting av sortert avfall i egen container etter tur i gatene  
Hageavfall legges i spesiell container for hageavfall.  
Bråtebrenning er ikke tillatt på borettslagets grunn.

### **MATING AV FUGLER**

Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan trekke rotter og mus til husene. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs.

### **RO OG ORDEN**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning og annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søn- og helligdager. Heller ikke mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager. Dette gjelder også støy fra vaskemaskiner og lignende.  
Lås alltid dørene til kjeller og til fellesrom. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Lyngmyra Borettslag har dørtelefon med callinganlegg i fellesoppgangen.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær til tørk på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal i minst mulig utstrekning oppbevares i trapperom og oppganger. Der det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr må disse brukes. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

## **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp f.eks. terrasser, plattinger, levegger, parabolantenner e.l. uten at styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong for å unngå at farlige situasjoner oppstår.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i kjellerganger eller fellesrom, det samme gjelder engangsgrill på verandaer eller plattinger. Propanbeholder skal aldri brukes eller oppbevares under terrengnivå, for eksempel i kjellerrom og garasjer.

## **VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner gjelder særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

## **BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**

Eier/beboer er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir; uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

## **DIVERSE**

Balkonger og skillevegger mellom balkongene må ikke overmales da det her er brukt spesiell maling.

Eventuelle skader på borettslagets utstyr og anlegg må meldes til styret, tillitsvalgte eller driftsleder ved Servicesentralen Kattem Ust SA.

Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjenning.

Eventuelle private gjerder må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret - jfr. formingsveileder.

## **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor Lyngmyra Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen, jfr. pkt. 5 og 6 i vedtektene.

## Lyngmyra Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		17 294 340	16 471 632	17 294 291	9 927 481
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	9 460 015
Inntekter garasjer		41 400	41 400	25 000	41 400
Utleieinntekter		802 824	764 592	802 822	802 824
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 332 780	1 236 600	1 326 200	1 331 900
Fjernvarme		2 875 488	2 875 488	2 878 236	3 120 228
Andre driftsinntekter	1	157 054	362 531	82 000	163 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 503 886</b>	<b>21 752 243</b>	<b>22 408 549</b>	<b>24 847 448</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-77 211	-90 195	-77 500	-43 000
Styrehonorar	3	-304 827	-291 700	-291 700	-304 827
Avskrivninger		-648 213	-619 555	-618 884	-669 750
Forretningsførerhonorar		-257 952	-268 593	-278 300	-263 000
Honorar administrative tjenester		-119 171	0	-99 350	-125 400
Eksterne honorar	4	-24 031	-19 938	-22 800	-20 600
Kontingent boligbyggelag		-84 300	-84 300	-83 400	-91 325
Drifts- og serviceavtaler	6	-261 573	-3 680 571	-353 000	-354 600
Vaktmestertjenester		-2 961 630	0	-3 182 524	-3 672 708
Renholdstjenester		-181 134	0	-221 800	-158 000
Løpende vedlikehold	7	-501 914	-802 607	-600 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	8	-462 121	-417 645	-250 000	-800 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 276 447	-1 251 977	-1 326 200	-1 331 900
Forsikring		-875 838	-799 157	-849 914	-951 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 620 007	-1 797 456	-1 735 800	-1 812 900
Eiendomsavgifter		-850 497	-1 007 312	-1 047 600	-893 000
Energi, felles		-3 483 274	-2 974 186	-3 516 371	-3 923 488
Andre driftsutgifter	9	-184 405	-103 422	-19 000	-134 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-14 174 544</b>	<b>-14 208 614</b>	<b>-14 574 143</b>	<b>-16 150 898</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 329 342</b>	<b>7 543 630</b>	<b>7 834 406</b>	<b>8 696 550</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		151 896	63 905	35 000	105 000
Finanskostnader		-3 556 420	-3 055 884	-4 002 542	-5 494 616
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 404 524</b>	<b>-2 991 979</b>	<b>-3 967 542</b>	<b>-5 389 616</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 924 818</b>	<b>4 551 651</b>	<b>3 866 864</b>	<b>3 306 934</b>
Ordinært resultat etter skatt		4 924 818	4 551 651	3 866 864	3 306 934
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>10, 15</b>	<b>4 924 818</b>	<b>4 551 651</b>	<b>3 866 864</b>	<b>3 306 934</b>
Disponering av totalresultat:		4 924 818	4 551 651	3 866 864	3 306 934
Reduksjon av udekket tap		4 924 818	4 551 651	0	0

## Lyngmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	12, 16	117 621 764	117 711 347
Andel bygninger Servicesentralen	5, 16	731 892	806 137
Andel driftsmidler Servicesentralen	5	1 145 398	694 709
Andre anleggsmidler	12	2 491 992	2 837 111
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>121 991 046</b>	<b>122 049 304</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	45 705	36 223
Periodiserte kostnader	13	907 100	1 122 527
Andel omløpsmidler Servicesentralen	5	2 044 048	2 403 495
Andre fordringer	13	332 919	534 509
Mellomregning Klare Finans	13	264 817	247 976
Opptjente renter	13	151 896	63 905
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	14	4 472 420	3 867 435
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 218 905</b>	<b>8 276 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 209 951</b>	<b>130 325 373</b>

# Lyngmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	15	22 800	22 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	-22 150 024	-27 074 842
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 127 224</b>	<b>-27 052 042</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	16, 17	122 275 987	127 467 352
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	5, 16	1 637 028	1 314 969
Borettsinnskudd	16, 18	25 175 000	25 175 000
Annen langsiktig gjeld	16	6 000	6 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>149 094 014</b>	<b>153 963 321</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		816 296	914 372
Skyldig off. myndigheter		0	572
Forskudd kunder		304 253	275 926
Påløpte renter		752 085	542 060
Påløpte kostnader		92 267	97 844
Andel korts.gjeld Servicesentralen	5	1 278 259	1 583 320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 243 161</b>	<b>3 414 094</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 337 175</b>	<b>157 377 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 209 951</b>	<b>130 325 373</b>
Pantstillelser	16	147 450 987	152 642 352

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christian Langberg  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Gustavson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Grytan  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Christin Fredriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Rabben  
Styremedlem



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 175	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

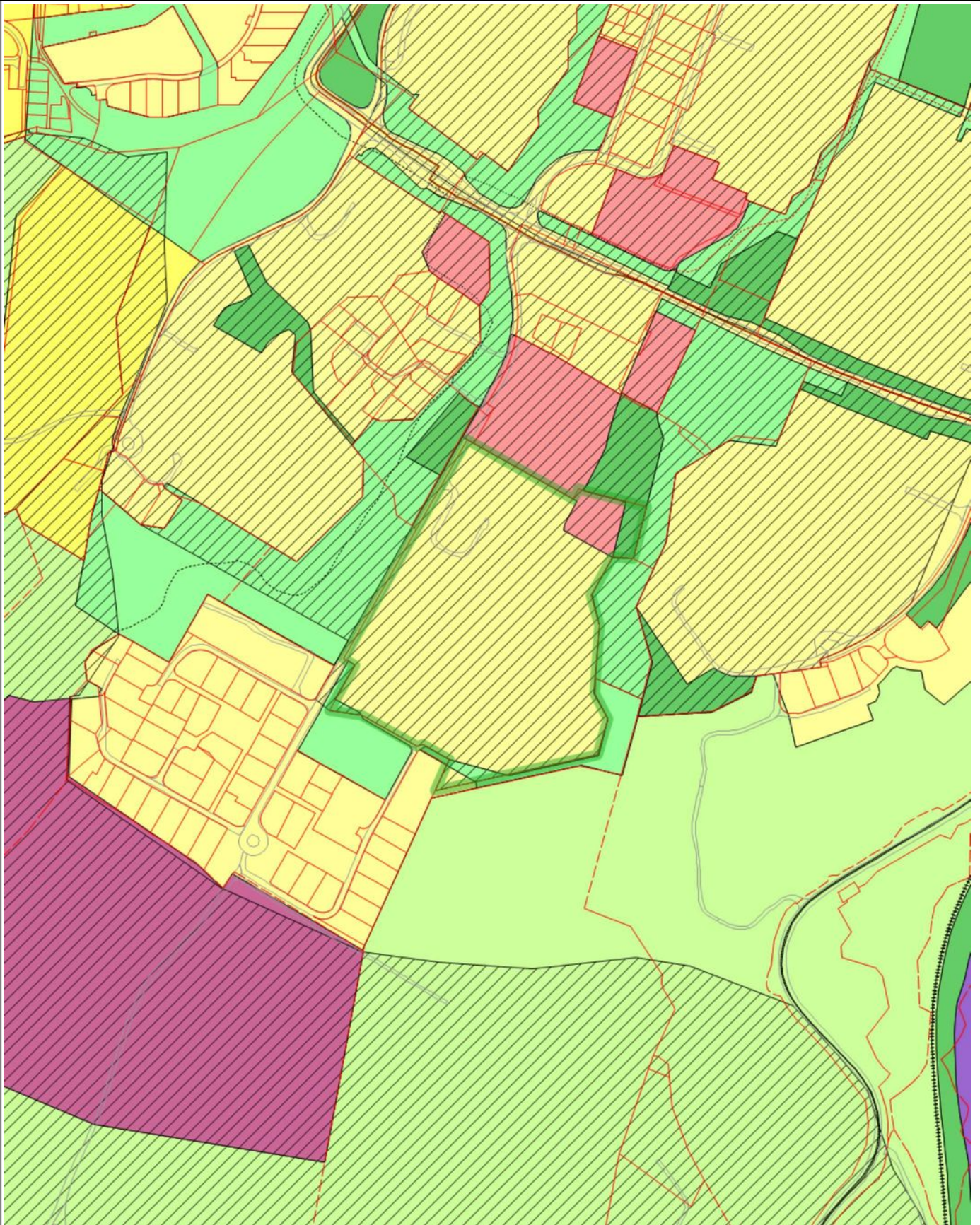
Adresse:	Gaupevegen 30 7082 KATTEM, m.fl.
----------	-------------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk

1:5000



Vår ref. K 52777/88/81

Dato 12. jan. 1978

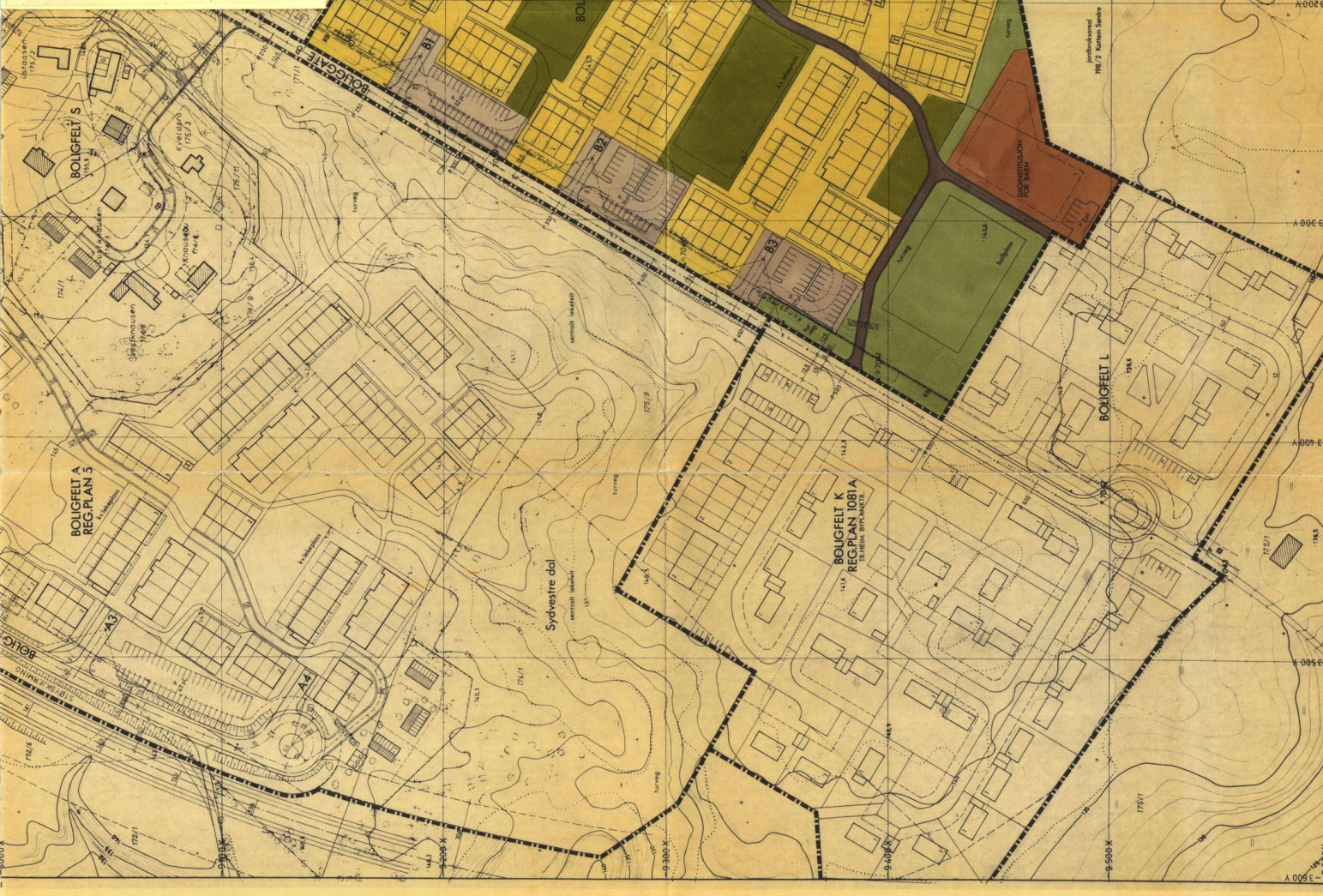
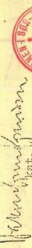
REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT B, KATTEM OUST.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 19. juni 1955, samt rundskriv p. 3/78 av 2. juli 1978 fra Det Egl. Hviloverbudsvesen og fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 12. jan. 1978 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i bystyrets møte 29. sept. 1977.

Planen er laget på oppdrag fra i samarbeid med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 29. sept. 1977.

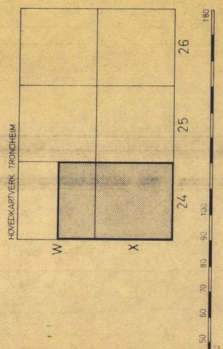
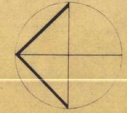
*Handwritten signature and date: 12. jan. 1978*



# REGULERING 6 KATTEM OUST



KARTHENSNING



TEGNEKLARING  
REGULERINGSPLAN

- BYGGEOMRÅDER
- AREAL FOR BOLIGBYGGELSE
  - AREAL FOR FORRETLINGS- OG KONTORBYGGNINGER, KONTOR O.K.V.
  - AREAL FOR INDUSTRI, HANDELS- OG TILBEHOVS P.K.
  - AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
  - AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
  - AREAL FOR BYGNINGER MED SÆRSKILT ANGITT ALKOHOLHOLDIGT FORMAL
  - AREAL FOR FREITIDSBYGGELSE
  - EXISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEI
- GÅVEI, SYKKEVEI
- JERNBANEAREAL, HAVNEOMRÅDE
- FELLESONOMRÅDER
- PÅKERINGSAREAL
- ANNET FELLESONOMRÅDE
- FRIOMRÅDER
- PARKER, TIRVEGER
- ANLEGG FOR LEIK OG SPILT
- KUBERAREAL, PARKERINGSAREAL OG SKULLER
- GRINTRADETT
- FORTAU, GÅVEI
- UØNDEKET PARKERINGSAREAL
- KVARTALSLEPPASS

REGULERINGSGRENSER

- EXISTERENDE EIEOMRÅDESGRENSER
- REGULERT EIEOMRÅDESGRENSER
- BYGGEOMRÅDESGRENSER, PRISLIGNING
- EXISTERENDE REGULERINGSGRENSER
- REGULERINGSGRENSER
- MÅKSMÅL ETASJEMÅL ER ANGITT PÅ BYGNINGENE

REGULERINGSGRENSER

- EXISTERENDE TØR SOM INNGÅR I PLANEN
- NYPLANTING AV TØR
- GRINOMRÅDER
- TØRPARSELL

REGULERINGSGRENSER

- MÅKSMÅL ETASJEMÅL ER ANGITT PÅ BYGNINGENE

REGULERINGSGRENSER

- 010.07 FREMMET PLANOMRÅDE, TEK. AVD. 10.26.78.07. GANGVEI MOT BOLIGFELT K KR

REGULERINGSGRENSER

- ENDRET:

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIEND. 175/9, 198/2, 198/3, 198/5, 198/7.

R 10819

HENVISNINGSGRENSER  
REGULERINGSPLAN 9, KATTEM OUST, 24.08.1978, TEKN. NR. 12.001  
REGULERINGSPLAN 1A, KATTEM OUST, 30.09.1977, TEKN. NR. 12.001  
REGULERINGSPLAN 2, KATTEM OUST, 20.07.1973, TEKN. NR. 13.002  
REGULERINGSPLAN 3, KATTEM OUST, 24.02.1975, TEKN. NR. 13.004  
REGULERINGSPLAN 4, KATTEM OUST, 08.06.1976, TEKN. NR. 13.005  
REGULERINGSPLAN 5, KATTEM OUST, 08.06.1976, TEKN. NR. 13.005

REGULERINGSPLAN 6  
BOLIGFELT B

KATTEM OUST TRONDHEIM

UTBYGGINGSDELINGEN FOR KATTEM OUST - TØBB

10277  
13.077 03678  
10277 03678

7601

13.006

REGULERINGSPLAN 6  
BOLIGFELT B

KATTEM OUST TRONDHEIM

UTBYGGINGSDELINGEN FOR KATTEM OUST - TØBB



TRONDHEIM KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim  
Telefon 32000

SAK NR.: 5 1294/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Utbyggingsavdelingen for  
Katten Oust TOSS  
Postboks 530  
7001 TRONDHEIM

## FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Gaupsvegen 1-32 og 2-48
BYGGHERRE	Utbyggingsavdelingen for Katten Oust, TOSS
BYGGARBEIDETS ART	Rakkehus og boligblokker

Ovennevnte byggarbeid er godkjent av bygningsrådet  
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.  
Arbeidet er besiktiget

..... 28.11.1978  
..... 28.11.78  
.....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll

5-11-81

*B. Pedersen*

Bygningssjef



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4520/14

ROJO Arkitekter AS  
Kongens gate 89

## FERDIGATTEST

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Gunnar Drage	Vår ref. 12/43327 oppgis ved alle henvendelser	Deres ref. Sondre N. Andvik	Dato 09.12.2014
-----------------------------------	--	--------------------------------	--------------------

### Gaupevegen 1 - 42, Kattem Ust, ferdigattest - tiltak for rehabilitering av bebyggelse

Byggested: **Gaupevegen 1 - 42** Gnr./Bnr.: **175/40**  
Bygningsnummer: **182484644**  
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**  
Tiltakshaver: **Lyngmyra BL c/o TOBB**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 02.12.2014.

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

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

#### VEDTAK:

#### SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 4025/12.

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

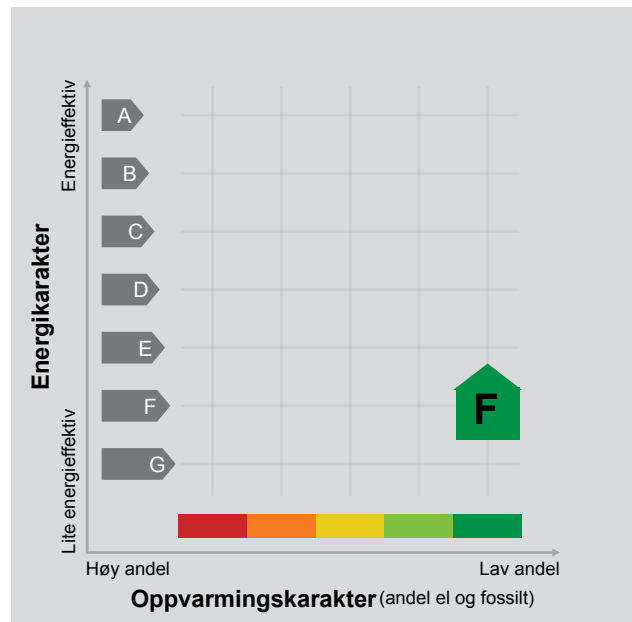
Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

# ENERGIATTEST

Adresse	Gaupevegen 30
Postnummer	7082
Sted	KATTEM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	175
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182484571
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80814
Dato	17.02.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1980
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	106
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.