



aktiv.

Lillian Byes veg 2, 7036 TRONDHEIM

**Lækker 2-roms leilighet i
toppetasjen med nydelige sol- og
utsiktsforhold | P-plass | Mulighet
for etablere takterrasse**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 770 000,-
Omkostn.: Kr 70 640,-
Total ink omk.: Kr 2 840 640,-
Felleskostn.: Kr 2 891,- pr mnd.
Selger: Marius Iversen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 39/44 kvm
Tomtstr.: 386 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 386
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1710260077

Velkommen til Lillian Byes veg 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Lillian Byes veg 2 - en koselig 2-roms leilighet fra 2007, beliggende i toppetasjen. Leiligheten er malt i tidsriktige fargetoner og har en god planløsning. Store vindusflater gir et godt lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med flott utsikt. Fra leiligheten er det kort vei til bussholdeplass med hyppige bussavganger, samt dagligvarebutikk m.m.

Verdt å merke seg:

- Eneste leilighet i etasjen, med nydelige sol- og utsiktsforhold
- Mulighet for å bygge takterrasse på ca. 60 kvm
- Fast utvendig parkeringsplass, i tilknytning med lagringsboden
- Oppvarming via bl.a. fjernvarme
- Lagringsplass i egen utvendig bod på ca. 5 kvm
- Ca. 10 min i bil fra leiligheten til sentrum og hyppige bussavganger
- Nærhet til flere studiesteder, bl.a. NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Energiattest	59
Vedtekter	60
Husordensregler	67
Regnskap	68
Byggetegninger	74
Ferdigattest	78
Seksjoneringstegninger	79
Reguleringskart	83
Reguleringsbestemmelser	85
Planoversikt	93
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm - Utebod

4. etasje

BRA-i: 39 kvm - Entré, soverom, bad, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

386 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde på Utleira i Trondheim kommune. Fra leiligheten er det kort gangavstand til gode servicetilbud, samt umiddelbar nærhet til marka. Coop Extra og Bunnpris nås på få minutter til fots, og til barnas store glede er det flere lekeplasser i nærheten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 8 minutters gange til Utleira barneskole, og for elever i ungdomstrinnene tar det ca. 19 min å gå til Hoeggen ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Strinda og Charlottenlund, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Stubban og Kastbrekka er de nærmeste barnehagene.

Det tar kun et par minutter å gå til flere fotballbaner ved Utleirahallen. Her har man også et treningsstudio. Leiligheten har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Estenstadmarka, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Marka er et eldorado for friluftsmennesker. Her finnes et mylder av turstier, skiløyper og den koselige Estenstadhytta med middagsservering 4 dager i uka.

Risvollan Senter ligger i kort gangavstand, med legesenter, bibliotek og post i butikk. Det er ca. 1,9 km til Nardocenteret, som har et rikt og variert utvalg. Her er det dagligvare, kiosk, apotek, bakeri, solsenter, frisør, restaurant, og blomsterforretning. Senteret huser også helsetjenester. Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde med alt av bymessige fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Vinduer: Bygningen har vinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Dører: Bygningen har malte ytterdører. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue/ kjøkken. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Normale aldringsmessige slitasjer. Det gjøres likevel oppmerksom på noe fuktskader i nedre del på dekkbord i forbindelse med heve-skyvdør.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble

registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG2

4. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/ slukløsning og derav økt risiko for lekkasjer. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Maling av fliser bytte av baderomsinnredning og dusjkabinett.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsinnredning rør utenfor vegg og dusjkabinett rør til sluk.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lys gang og stue.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av lett vegg mellom gang og soverom.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjøkkenvifte fungerer ikke optimalt.

Innhold

ENTRÉ

Entréen fremstår ryddig og funksjonell, med god plass til oppbevaring langs vegg i form av skyvedørgarderobe. Løsningen gir et oversiktlig førsteinntrykk og effektiv bruk av arealet, med enkel adkomst videre inn i boligen.

STUE

Stue og kjøkken er samlet i ett åpent og innbydende oppholdsrom på ca. 24 m². Rommet har store vindusflater og skyvedør som gir rikelig med lysinnslipp og en naturlig overgang mot balkongen. Stuearealet gir god plass til sofagruppe og øvrig møblering, med en planløsning som oppleves både ryddig og funksjonell.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 10 m². Balkongen har glassrekkverk og god bredde, noe som gir et åpent uttrykk og plass til utemøbler. Et naturlig sted å trekke ut på fine dager, med direkte tilknytning til oppholdsrommet.

KJØKKEN

Kjøkkenet er plassert langs vegg i stuearealet og har en moderne utforming. Innredningen består av slette fronter, god benkeplass og integrerte hvitevarer. Løsningen gir et ryddig uttrykk og fungerer godt som en del av det åpne oppholdsrommet. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til en spisegruppe.

BAD

Badet er kompakt og godt utnyttet, med dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger gir et rent og tidløst uttrykk, og planløsningen er effektiv med alle funksjoner samlet på en oversiktlig måte.

SOVEROM

Soverommet har en rolig og lun utforming med plass til seng og tilhørende møblering. Rommet har vindu som gir naturlig lysinnslipp, og arealet er godt utnyttet innenfor rommets størrelse.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet.

Parkering

Det medfølger en fast utvendig parkeringsplass med leiligheten. Parkeringsplassen er i tilknytning med den utvendige lagringsboden som også medfølger

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6680685

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

- Fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima 128,52 kWh/m² Pr. KVM pr. år.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 770 000

Omkostninger kjøper

2 770 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

70 640 (Omkostninger totalt)

82 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 840 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 852 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 855 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 604 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet som et anslag for 2026, endringer kan forekomme.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

38/1833

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Kontingent: kr 440
- A konto fjernvarme: kr 490
- Felleskostnad driftsdel (lik fordeling): kr 633
- Brannsentral: kr 45
- Felleskostnader: kr 518

- Kabel-TV: kr 765

- Felles bygningsforsikring
- Energi/fyring i fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Drift og vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 891

Andel fellesformue

Kr 24 421

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET BIRKEBANE

Organisasjonsnummer

891739222

Om sameiet

Sameiet Birkebane er et eierseksjonssameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer. Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse i forhold til hverandre basert på den enkelte bruksenhets bruksareal.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 52 674
- Egenkapital: Kr 1 182 416

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 386, seksjonsnummer 7 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/85/386/7:

HEFTELSE

24.05.2007 - Dokumentnr: 420598 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Utleir Velforening

Løpenr: 7545103

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Trondheim kommune eller Heimdal

Utbyggingsselskap AS

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:386

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2007 - Dokumentnr: 420598 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Utleir Velforening

Løpenr: 7545104

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Trondheim kommune eller Heimdal

Utbyggingsselskap AS

Overført fra: Knr:5001 Gnr:85 Bnr:386

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

13.06.2007 - Dokumentnr: 471668 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/1833

RETTIGHETER

Det er ingen tingyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg boliger - hus A1 den 27.09.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.09.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Utleiren, gnr. 85/2 m.fl. (Utleir Østre)" med planID r0437, datert 16.12.2004.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

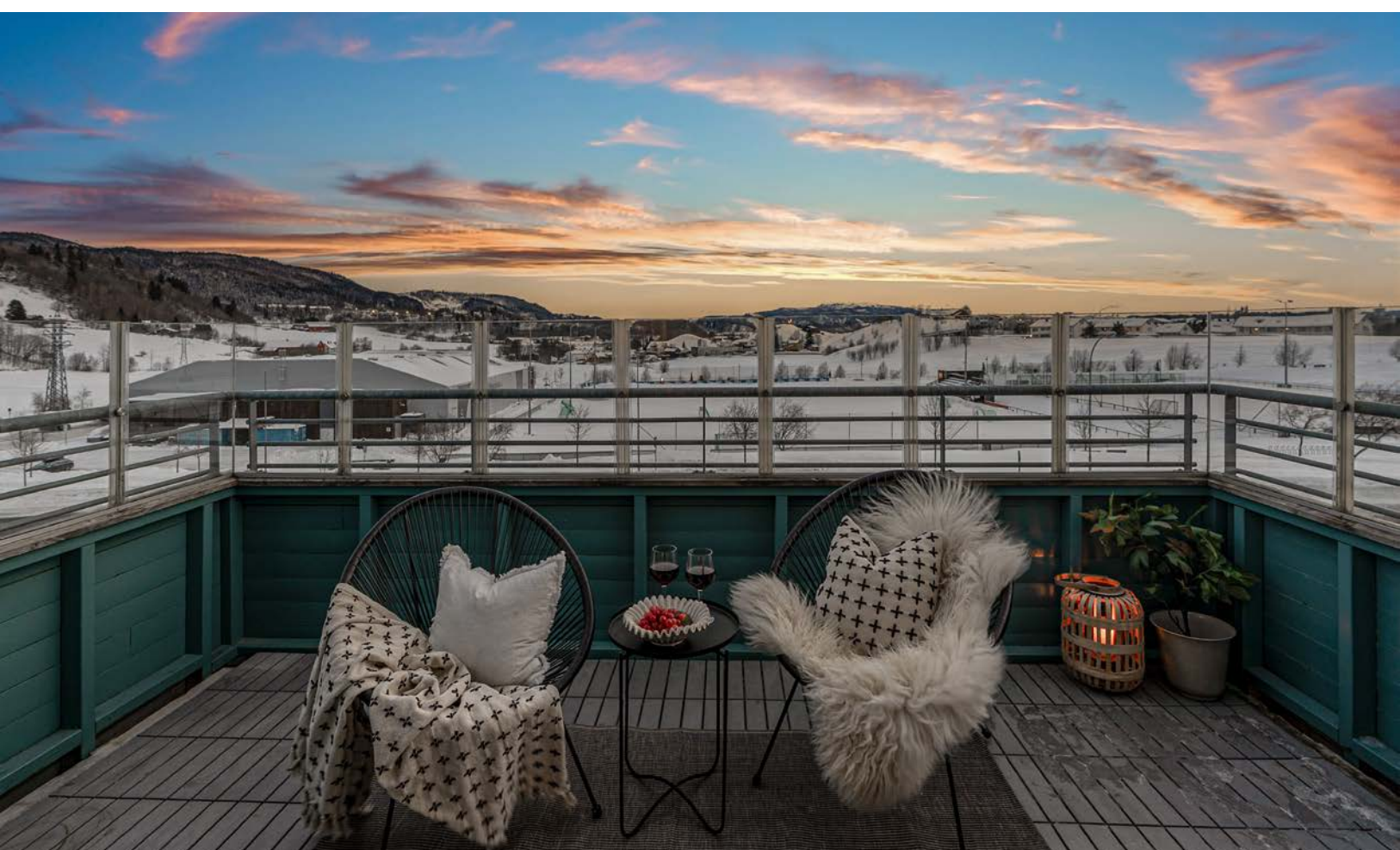
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

27.02.2026















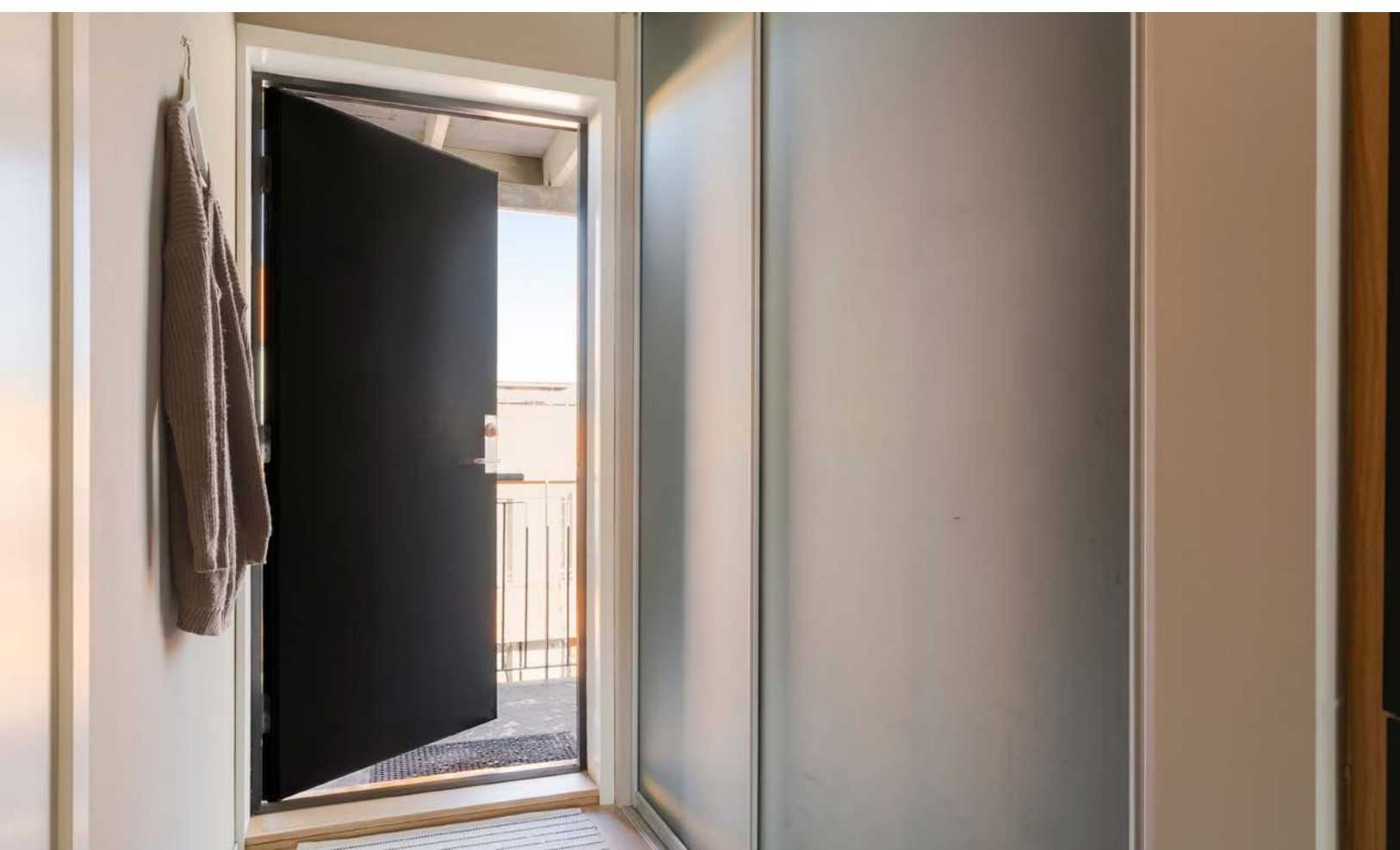








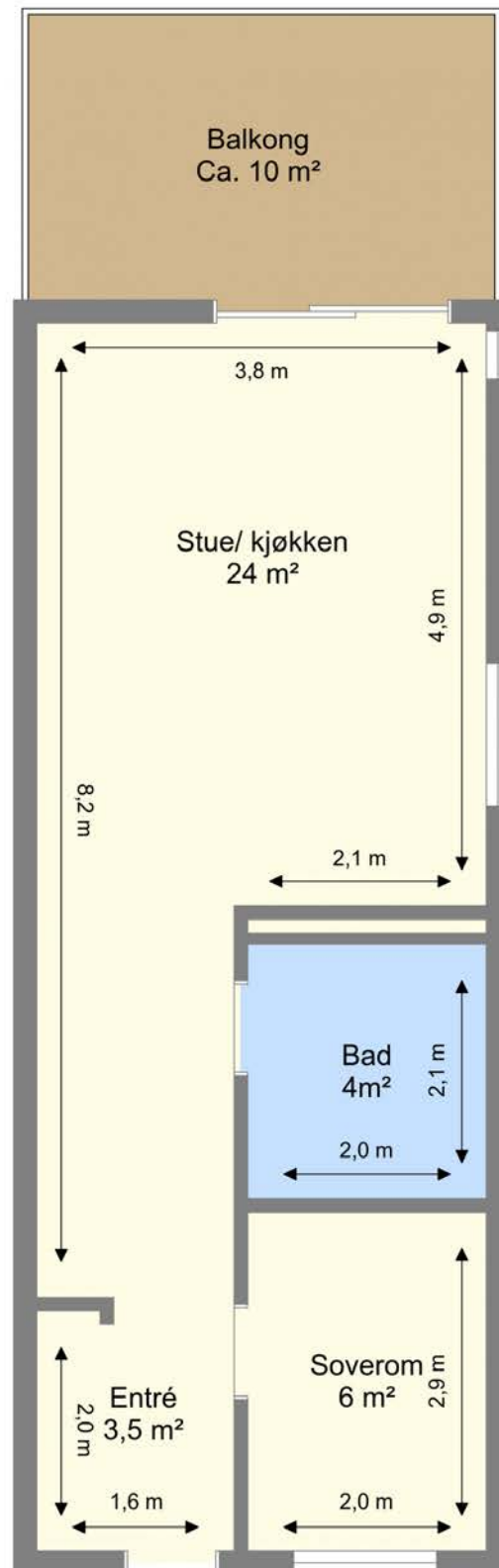






Lillian Byes veg 2, Snr 7

4. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Lillian Byes veg 2 - Nabolaget Utleir/Blakli - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Risvollan senter Linje 11, 115	5 min 0.5 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.3 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 5.1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 6.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

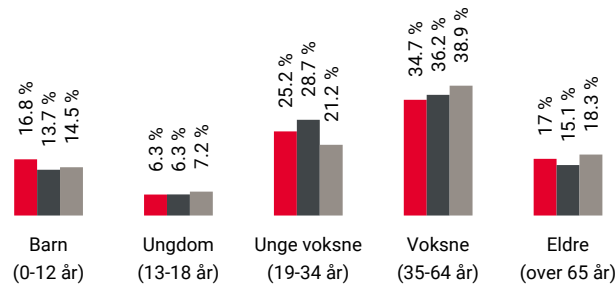
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utleir/Blakli	1 291	764
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kastbrekka barnehage (1-6 år) 94 barn	4 min 0.3 km
Stubban barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Risvollan Post i butikk	7 min 0.6 km
Bunnpris Stubban PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



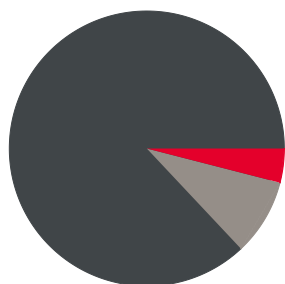
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Utleirahallen	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Utleira idrettsanlegg	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.3 km	
🚴 3T-Fossegrenda	23 min	🚶
🚴 3T-Moholt	6 min	🚗

Boligmasse



4% enebolig
87% blokk
9% annet

«Stille og rolig!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fossegrenda Senter

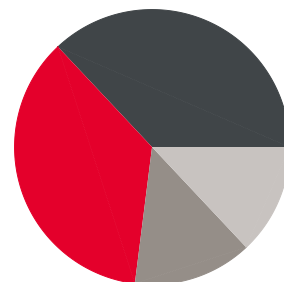
19 min 🚶



Boots apotek Risvolla

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
37% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



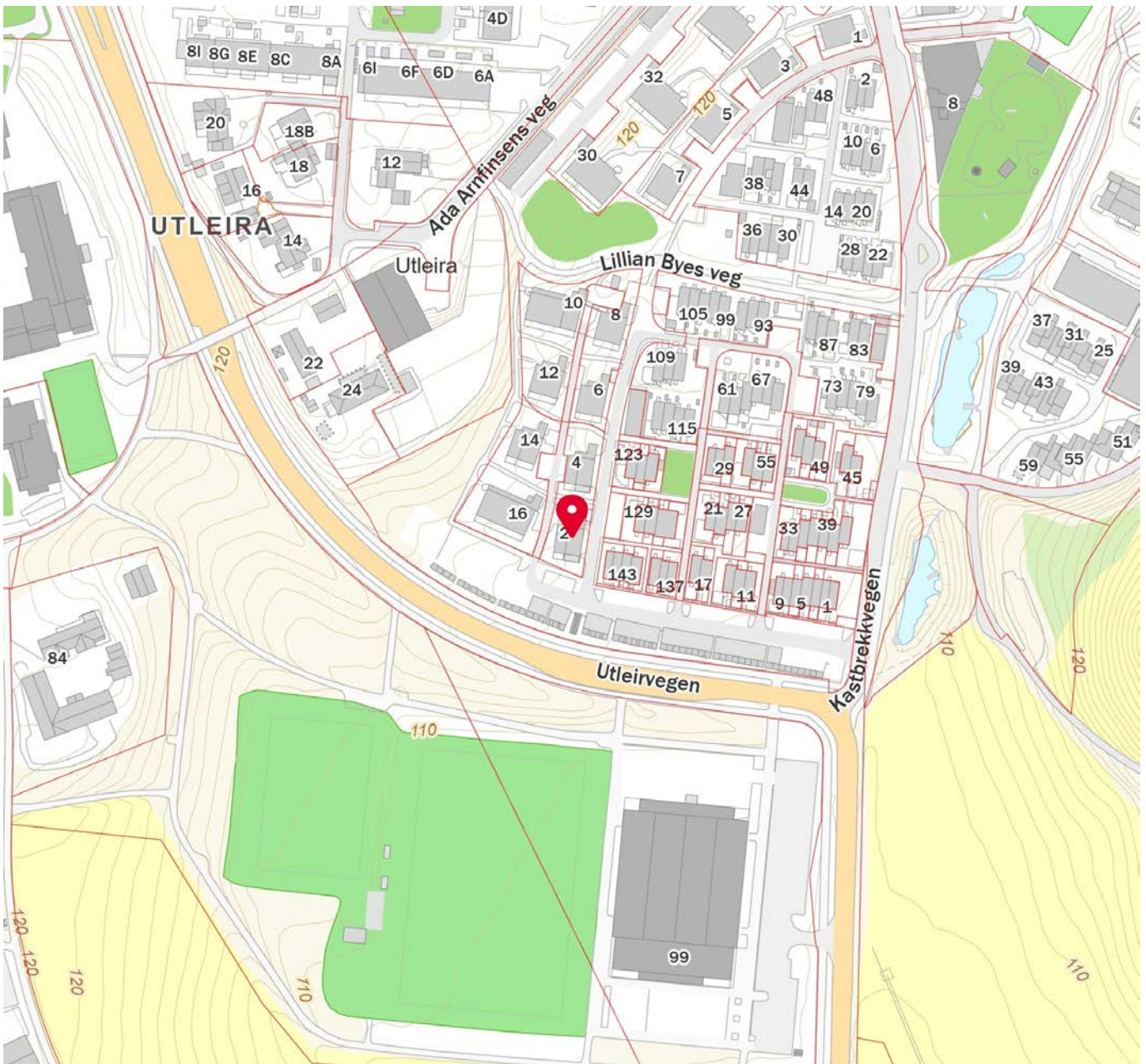
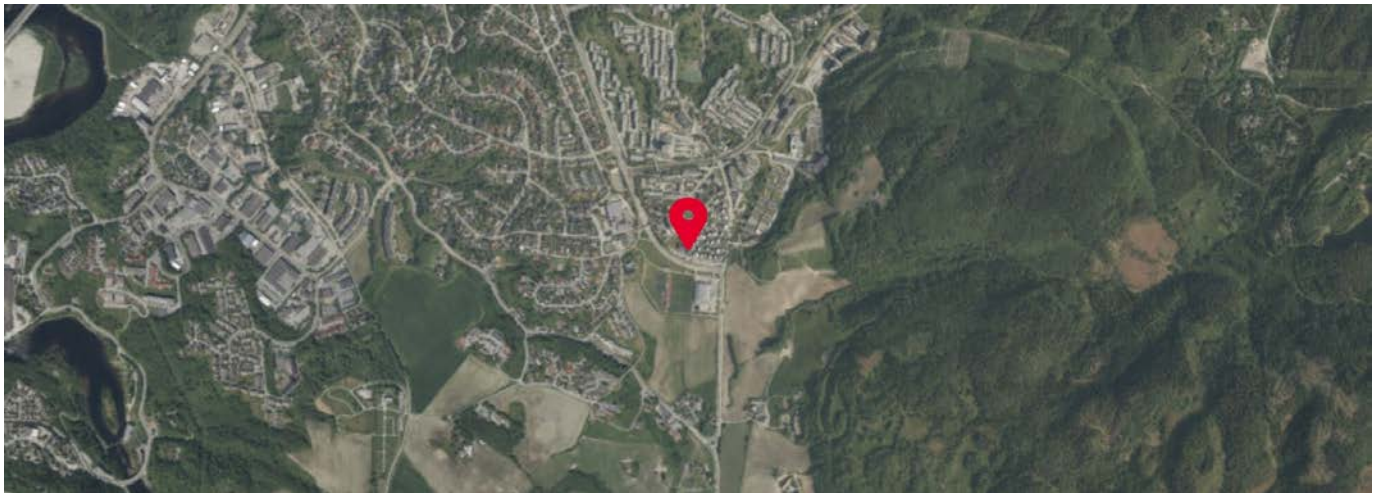
0%

47%

Utleir/Blakli
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marius Iversen

Boligen

Lillian Byes Veg 2
7036 Trondheim

5001-85/386/0/7

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Maling av fliser bytte av baderomsinnredning og dusjkabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsinnredning rør utenfor vegg og dusjkabinett rør til sluk

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lys gang og stue

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av lett vegg mellom gang og sove rom

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøkken vifte fungerer ikke optimalt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Lillian Byes veg 2 , 7036 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 85, bnr. 386, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1088

Referansenummer: HH1717

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

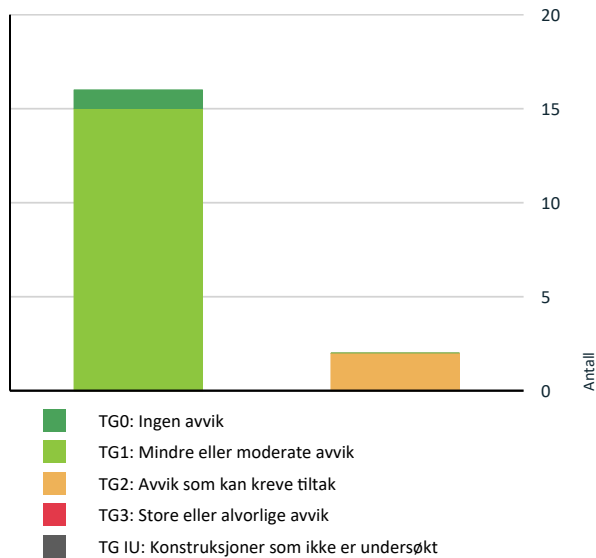
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over underetasje med hovedkonstruksjoner av tre og betong. Utvendig er bygget kledd med trepanel, samt innslag av fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, teknet med papp eller lignende. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Leiligheten har normal god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue/ kjøkken. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Normale aldringsmessige slitasjer. Det gjøres likevel oppmerksom på noe fuktskader i nedre del på dekkbord i forbindelse med heve-skyvdr.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeåret og det er ikke framlagt dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt overflate i himling. Det ble ikke registrert skader med behov for tiltak.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

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

4. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende rom(soverom). Kontrollen ble noe begrenset grunnet stålsvill og ventilasjonsrør. Undersøkelsen viser likevel ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. Integrerte hvitevarer er ikke vurdert.

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltent.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/ støpejern. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Tilstandsrapport

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om årlig filterskifte.

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

1 TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelse blir registrert.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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 byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt. For korrekt tilstand på anlegget må det likevel fortas en elkontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

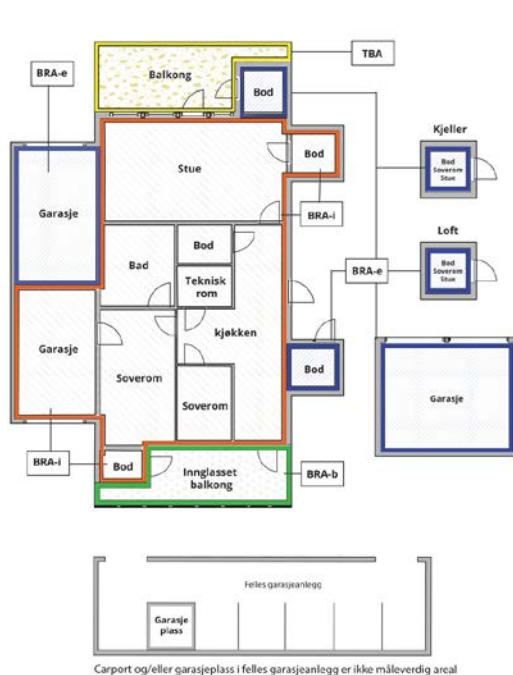
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	39			39	10
Utebod		5		5	
SUM	39	5			10
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, stue		
Utebod		Bod	

Kommentar

Utebod blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Marius Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	85	386		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lillian Byes veg 2							
Hjemmelshaver Iversen Marius							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	09.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forretningsførerinfo	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Lillian Byes veg 2, 7036 TRONDHEIM

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260376

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21074004

Gårdsnummer

85

Bruksnummer

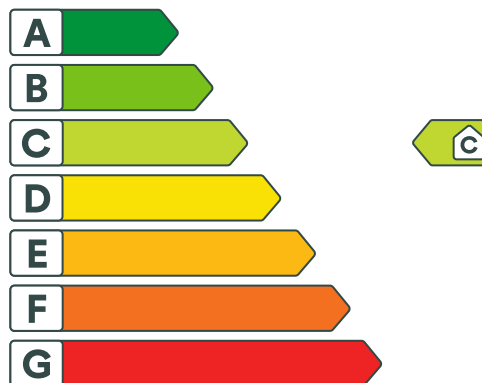
386

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0401



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

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet bruksareal

39,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

128,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

136,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 169 kWh

V E D T E K T E R

FOR SAMEIET BIRKEBANE ORG. NR. 891 739 222

GNR 85, BNR. 386 I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1 FORMÅL

Sameiet Birkebane er et eierseksjonssameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse i forhold til hverandre basert på den enkelte bruksenhets bruksareal.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Birkebane, gnr. 85, bnr. 386 i Trondheim kommune består av 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, samt fellesarealer i Trondheim iht seksjonsbegjæring av 13.03.07, tinglyst 13.06 2007.

Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eiendommen er beliggende i Reguleringsområdet Utleir. Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Utleir Velforening og skal svare forholdsmessig andel av kostnader relatert til fellesarealer/fellesfunksjoner for området. Kostnadene i velforeningen fordeles likt per medlem.

Utbyggingsområdet Utleir er under utvikling, og sameiet gir Heimdal Utbyggingsselskap AS eller det selskap denne utpeker, rett til å begjære sameiet resekjonert inntil utbyggingsområdet er ferdigstilt. Styret i sameiet plikter i denne forbindelse å signere nødvendige dokumenter for gjennomføring av resekjonering. Heimdal Utbyggingsselskap AS skal dekke alle kostnader i denne forbindelse og skal holde sameiet skadesløs for eventuelle merkostnader som en resekjonering vil påføre sameiet eller seksjonseierne.

§ 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

§ 4 ORDINÆRT ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen den frist som styret setter.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 10 % av seksjonseierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet. Innkalling skal skje innenfor de frister som gjelder ekstraordinært årsmøte.

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 2 til 4 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
 - c) varamedlemmer etter årsmøtets vedtak
 - d) revisor
 - e) valgkomite bestående av 2 personer.

Funksjonstiden under a), b) og e) gjelder for 2 år av gangen, og funksjonstiden under c) for 1 år av gangen, dog slik at to av styremedlemmene etter ønske eller loddtrekning trer ut på årsmøte etter det første driftsåret. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Tilsvarende gjelder for styrets leder. Revisors funksjonstid er tidsubestemt frem til ev. ny revisor er velges av årsmøtet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall.

Dog krever tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % av sameiets årlige felleskostnader 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

Hvis tiltak ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

Styrets leder velges ved særskilt valg, styre- og varamedlemmer skal velges etter forslag fra valgkomiteen eller fremkommet som benkforslag på møtet.

Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en representant til å føre protokoll for møtet.
- Velg 2 stemmetellere.
- Velge 1 seksjonseier som skal godkjenne og undertegne protokollen sammen med møteleder.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 5 STYRET

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 til 4 styremedlemmer og varamedlemmer etter sameiemøtets beslutning.

Styrets ledervelges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

Sameiet tegnes av styrets to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan tildele prokura til styrets leder.

Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører referat/protokoll.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/årsmøtevedtak.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader - alle driftsutgifter - skal dekkes av seksjonseierne etter nytte.

Utgifter til forsikring og vedlikehold fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen.

De andre driftsutgifter fordeles like med unntak av utgift til heis, som eksklusivt fordeles likt på seksjonseierne i Lillian Byes veg 16.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet, eller av styret - til dekning av disse utgifter.

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.

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

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Næringsseksjonen er ikke ansvarlig for sameierkostnader som ikke er relatert til andel av forsikring, ev. eiendomsskatt, og eventuelt vedlikehold av tak, vegg, grunnmur og bærende konstruksjoner i eiendommen.

§ 7 DISPOSISJONSRETT

Eier av hver enkelt eierseksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive boliger.

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

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og/eller balkongkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for sameiet. Styret skal ved behov la utarbeide slik plan, og skal forelegge denne for årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

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

Samtlige bygningsmessige arbeider som utføres på den enkelte seksjon, skal utføres i overensstemmelse med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen og i samsvar med vedtak fattet i årsmøtet.

Eierne har den fulle rettslige råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 9.

Sameiemøtet setter opp husordensregler som blir å respektere av samtlige.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

For boligene tillates næringsdrift bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes bolig, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Næringsseksjonen kan ikke benyttes til annet enn automatisk telefonsentral eller tilsvarende / beslektet virksomhet.

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

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

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 8 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Så sant ikke vedlikeholdsansvaret er tillagt Utleier Velforening, jf. vedtektenes § 11 skal sameiet holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, fornuftig vedlikehold. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§ 9 MISLIGHOLD

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Ved vedtektsendringer bør hver enkelt seksjonseier underrette långiver som har tinglyst pant i vedkommende eiendom underrettes snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har relevans for långiver. Unntatt fra denne bestemmelse er reseksjonering foretatt iht. disse vedtekters § 2 (4. ledd).

§ 11 SAMEIETS FORHOLD TIL UTLEIER VELFORENING

Velforeningen vil være beboerne på Utleirs verkøy for organisering og drift av fellesarealer. Alle beboere, uavhengig av om boligen er organisert i et eierseksjonssameie eller borettslag, er pliktig medlem av velforeningen. Med grunnlag i dette har velforening eiendomsrett til, eller disponerer i henhold til tinglyst erklæring, alle nærmere definerte innendørs og utendørs arealer knyttet til parkering, lek, søppelhåndtering med videre innenfor velforeningens område. Ansvarsområdet fremgår av egen oversikt som er inntatt som vedlegg til velforeningens vedtekter.

Velforeningen er ansvarlig for vedlikeholdet av det arealet foreningen disponerer

Gjennom velforeningen fordeles alle parkeringsplassene på området. Fordelingen vil så langt dette er mulig gjøres i tråd med overordnet parkeringsplan for området. Velforeningen vil videre sørge for opprettelse av et system for overdragelser av parkeringsplasser.

Velforeningen kan gi nærmere instruksjoner angående bruken av avfallshåndteringsplassene innenfor velforeningens område.

Velforeningen fordeler kostnadene for fellesarealene i tråd med foreningens vedtekter. Ved stiftelsen av foreningen er det besluttet at kostnadene med unntak av kostnader knyttet til parkering, skal fordeles likt mellom medlemmene. Velforeningskostnadene kreves inn gjennom velforeningskontingenten. Kontingenten sendes de enkelte sameiet/borettslag hvert halvår, som deretter krever beløpet inn gjennom felleskostnadene.

Ved overdragelse av eierseksjonssameier plikter styret i sameiet å påse at nye eiere mottar et eksemplar velforeningens vedtekter. Styret i sameiet plikter videre å sørge for at overdragelsen meddeles velforeningen.

I den grad velforeningens disposisjon av areal i eller på sameiets eiendom påfører seksjonseierne tap, er velforeningen for direkte tap ansvarlig etter reglene om kontrollansvar. For indirekte tap er velforeningen bare ansvarlig dersom det kan påvises uaktsomhet fra velforeningens side. Velforeningen svarer bare for tap som det var rimelig å regne med som en mulig følge av foreningens bruk av arealet.

Sameiets styre representerer seksjonseierne i velforeningen.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET

Sameier skal registreres i foretaksregisteret. Forretningsfører skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene.

§ 13. LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse for sameiet.

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Opprinnelig vedtatt på stiftelsesmøte 21.06.07
Sist endret på årsmøtet 07.03.18

SAMEIET PARKVEIEN 15 – ORDENSREGLER

Oppdatert på årsmøtet mai 2019.

Alle beboere er forpliktet til å overholde følgende ordensregler. Beboere oppfordres til å informere eventuelle leietakere og besøkende om sameiets ordensregler, for at vi skal opprettholde ryddige og gode naboforhold i Parkveien 15.

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødvendig støy etter kl 23.00. Også på dagtid oppfordres beboerne til alltid å ta hensyn til naboer over og under, med tanke på høye lyder. Støyende aktiviteter oppfordres til å meddeles på forhånd med et nabovarsel
2. Port og dører inn til trappeoppgangene skal være låst til enhver tid. De kan kun settes i åpen posisjon i kort tid, under utbæring av gjenstander etc, der inngangene er under observasjon.
3. Lagring av private eiendeler, som møbler som skal kastes, defekt utstyr etc, på fellesarealene (som bakgård) må kun skje midlertidig, og maksimalt en uke. Alle gjenstander må merkes med navn. Større gjenstander som skal kastes kan oppbevares i bod, og kastes i fellescontainer som eventuelt bestilles i forbindelse med dugnad.
4. Utlufting av leiligheter skal ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt, malingslukt etc. sjenerer naboene.
5. Kullgrill skal ikke benyttes på balkonger av hensyn til både brannfare og sjenanse for naboer.
6. Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innen sameiets område, uten særskilt tillatelse. Sykler og kjelker må ikke settes i oppgangen. Ødelagte sykler, eller sykler som ikke er i bruk, bes fjernet, eller plassert i boder.
7. Vi ber alle å sørge for at trapperommet i etasjen ned fra leiligheten holdes rent og ryddig, samt at avfall ikke hensettes utenfor egen inngang
8. Planter og bed må skjermes så vel vinter som sommer. Vær merksam på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade av uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst.
9. Musikk- eller sangundervisning skal ikke finne sted uten sameiets samtykke.
10. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
11. Avfall skal legges i respektive avfallsskap sortert og pakket i samsvar med gjeldende regler for kildesortering i Oslo og ikke kastes utover. Sjøpplavfall må ikke tømmes i klosettskålen.
12. Staking av vasker og badesluk besørjes av leieboerne. Rørledningene unntatt.
13. Leieboer må til enhver tid rette seg etter de påbud som sameiet gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Alle beboere oppfordres til å kontakte styret dersom de har innspill til ordensreglene, eller nye forslag for å øke trivselen til beboerne.

Oslo, 09.05.2019

Styret

SAMEIET BIRKEBANE
ORG.NR. 891 739 222, KUNDENR. 1428

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	978 338	978 338	978 000	1 043 000
Ladeinntekter EL-bil		3 995	5 103	0	0
Andre inntekter		0	23	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		982 333	983 464	978 000	1 043 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 227	-26 727	-26 802	-27 270
Styrehonorar	4	-55 400	-53 000	-55 400	-58 724
Revisjonshonorar	5	-9 791	-19 311	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-116 295	-111 820	-117 500	-119 000
Konsulenthonorar	6	-16 284	-10 163	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-116 105	-152 685	-201 000	-183 000
Forsikringer		-63 058	-57 626	-63 500	-69 500
Kommunale avgifter	8	-1 772	-469	-2 000	-2 000
Kostnader sameie		-166 320	-158 400	-158 400	-174 240
Energi/fyring		-44 264	-41 074	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 634	-238 558	-248 500	-270 000
Andre driftskostnader	9	-11 398	-12 673	-15 500	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-950 548	-882 506	-970 602	-1 011 234
DRIFTSRESULTAT		31 786	100 958	7 398	31 766
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 888	5 737	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 888	5 737	0	0
ÅRSRESULTAT		52 674	106 695	7 398	31 766
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 674	106 695		

SAMEIET BIRKEBANE
ORG.NR. 891 739 222, KUNDENR. 1428

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		130	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	61 463
Energiavregning	12	35 017	42 881
Driftskonto OBOS-banken		417 811	410 092
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8	0
Sparekonto OBOS-banken		729 450	610 664
SUM OMLØPSMIDLER		1 182 416	1 125 100
SUM EIENDELER		1 182 416	1 125 100
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 100 242	1 047 569
SUM EGENKAPITAL		1 100 242	1 047 569
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 170	6 938
Leverandørgjeld		61 971	68 454
Skyldige offentlige avgifter	11	33	264
Annen kortsiktig gjeld		0	1 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 174	77 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 182 416	1 125 100
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	0	0
Trondheim, 21.02.2024			
Styret i Sameiet Birkebane			

Kjell Arne Reberg /s/

Arne Løvbugt /s/

Anita Blomsøy Storheil /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	300 386
Felleskostnader kvartalsvis	250 668
Kontingent	166 320
Kabel-TV	112 860
Bredbånd/Internett	100 188
Felleskostnader årlig	36 036
Seksjonskostnader	11 880
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	978 338

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Fri bil, tlf etc.	-264
Arbeidsgiveravgift	-9 963
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 227

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 400.
I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 1 369, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 791.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 534
Andre konsulentonorarer	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-16 284

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 737
Drift/vedlikehold VVS	-2 547
Drift/vedlikehold elektro	-19 082
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 794
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 920
Kostnader dugnader	-400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 105

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 772
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 772

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 200
Driftsmateriell	-664
Lyspærer og sikringer	-728
Andre fremmede tjenester	-458
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 369
Andre kontorkostnader	35
Bilgodtgjørelse	-1 274
Reisekostnader	-132
Bank- og kortgebyr	-2 820
Velferdskostnader	-787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 398

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 910
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 786
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	192
SUM FINANSINNTEKTER	20 888

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-33

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-83 660
SUM INNETKTER	-83 660

KOSTNADER

Fjernvarme	118 677
SUM KOSTNADER	118 677

Uoppgjorte avregninger	0
------------------------	---

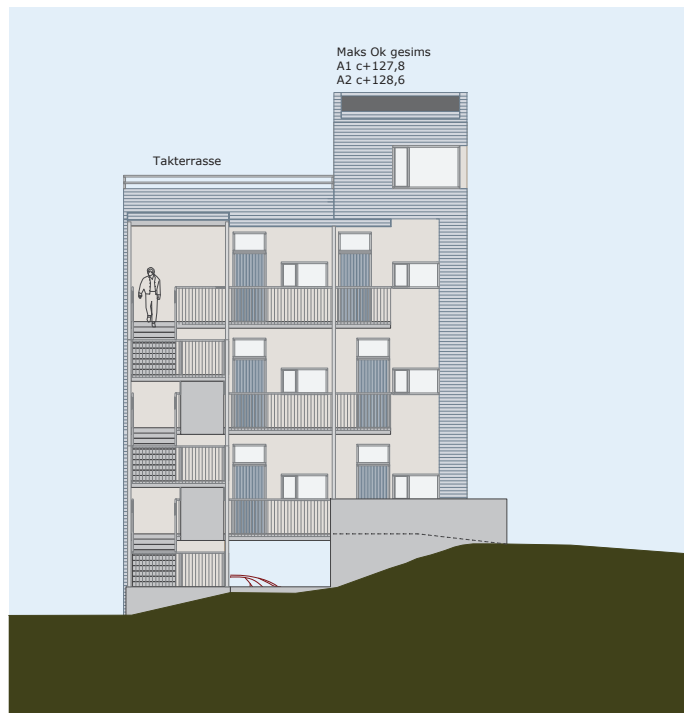
SUM ENERGIAVREGNING	35 017
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

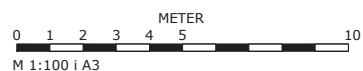
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

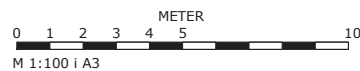
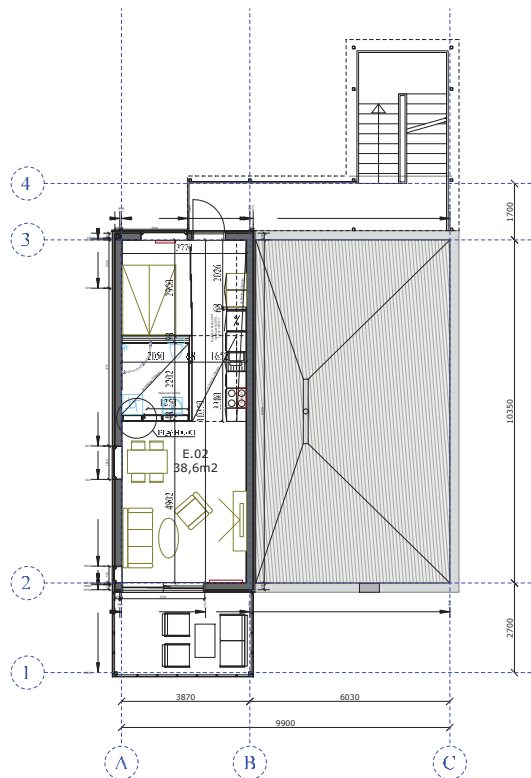


METER
0 1 2 3 4 5 10
M 1:100 i A3

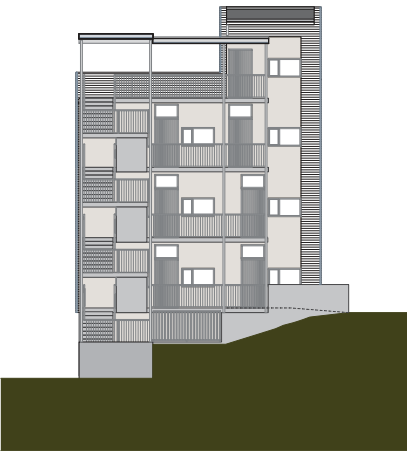
KONTROLLERT		REVISJON		A 25.10.05 Takterrasse plan 4																			
				C	D	E	F	G	H	I													
PROSJEKT NR.				04051																ARKIVNR.			
PROSJEKT																							
Utleira B1																							
INNHOLD																							
Hustype A1 og A2																							
Fasade Nord																							
DETALJPROSJEKT																							
MÅL				1:100																			
DATO				30.09.05																			
TEGN. AV				MM																			
SAKSBEH.				CM																			
TEGN. NR.				REV.																			
																							
Voll Arkitektur AS																							
Kjøpmannsgt. 40 N-7011 Trondheim																							
t: 738 738 00 f: 738 738 38																							



VOLL
Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Trondheim
t: 738 738 00 f: 738 738 38



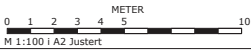
KONTROLLERT		REVIDERT	
A		25.03.06- Endret teltighetstype plan 3 og 4.	
B	C	D	E
F	G	H	I
PROSJEKT NR.		04051	
PROSJEKT		Utleira B1	
INNHOLD			
Hustype A1			
Plan 4.etg			
Rammesøknad			
MÅL		1:100	
DATO		08.12.04	
TEGN. AV		MM	
SAKSBEH.		LF	
TEGN. NR.		REV.	
B1.A1.HA1.401		A	
Voll Arkitekter AS Kjøpmannsgt 40 N-7011 Trondheim t: 738 738 00 f: 738 738 38			



Bygg A
Fasade Nord



Bygg A
Fasade Vest



PROJEKT	
04051	
PROJEKT	
Utleira B1	
BYGGTID	
Fasader Hustype A	
Nord og Vest	
Rammesøknad	
1:100	
08.12.04	
LF	
LF	
B1.14.HA.001	
A	
	
Koll Arkitektur AS	
Kjøpmannsgate 10B, NO-0651, Oslo	
Tlf: 22 44 72 00, 22 44 72 01	



KOPI

Prosjekt- og Teknologiledelse AS
Øvre Flatås veg 10

FERDIGATTEST

N-7079 FLATÅSEN

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
05/4296/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
27.09.2007

Lillian Byes veg 2, ferdigattest for nybygg boliger - hus A1

Byggested: Lillian Byes veg 2 Gnr.: 85 Bnr.: 378
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Prosjekt- og Teknologiledelse AS
Tiltakshaver: Heimdal Utbyggingsselskap
Tiltaksart: Nybygg
Bygningstype: Boligblokk på 3 eller 4 etasjer

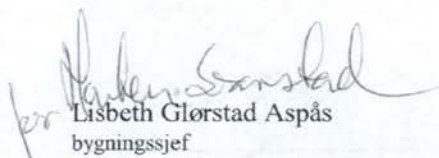
Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 19.09.2007.

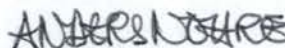
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1515/05, FBR IP 482/06 og FBR IP 935/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Heimdal Utbyggingsselskap, Vestre Rosten 79, 7075 Tiller.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
Org.nr. 976 232 909	
Adresse Heimdal Eiendomsmegling AS	
Postnr.	Poststed Tryggevassnesgt. 42 7011 TRONDHEIM
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 471668 Tinglyst: 13.06.2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1601	TRONDHEIM	85	386

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
929 499 964	Heimdal Gruppen AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	1	61	1	13	1	79		25	1	38		37			
2	1	38	1	14	1	38		26	1	70		38			
3	1	61	1	15	1	79		27	1	70		39			
4	1	38	1	16	1	79		28	1	38	1	40			
5	1	61	1	17	1	38		29	1	70		41			
6	1	38	1	18	1	79		30	1	38	1	42			
7	1	38		19	1	61	1	31	1	70		43			
8	1	79		20	1	38	1	32	1	38	1	44			
9	1	38		21	1	61	1	33	1	38	1	45			
10	1	79		22	1	38	1	34	N	26		46			
11	1	38		23	1	61	1	35				47			
12	1	79		24	1	38	1	36				48			
Sum tellere:				1833				= nevner:				1833			

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Utleie velforening har rett til, og vedlikeholdspunkt for, vei over sameiets eiendom. Veitrase fremgår av oversiktskart som følger seksjonsbegjæringen	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Grondheim 13/3-02	Heimdal Gruppen AS Roald Munkhaugen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

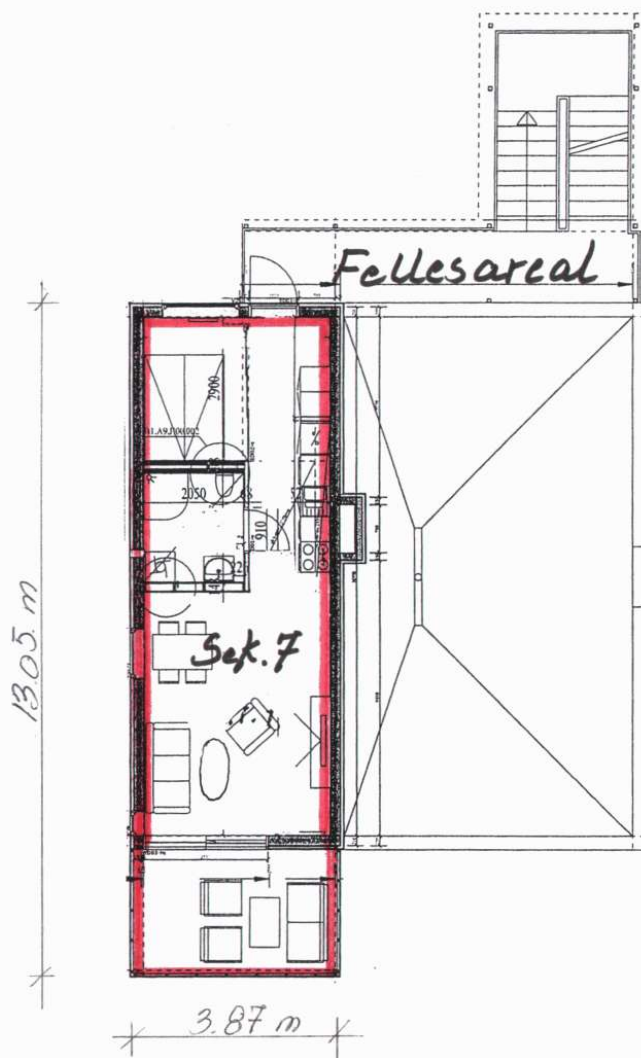
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
85	586
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
23.05.2007	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontor 7004 TRONDHEIM 

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 85 Bnr. 386
Seksjon nr.: 7
Felles

Nr. 2



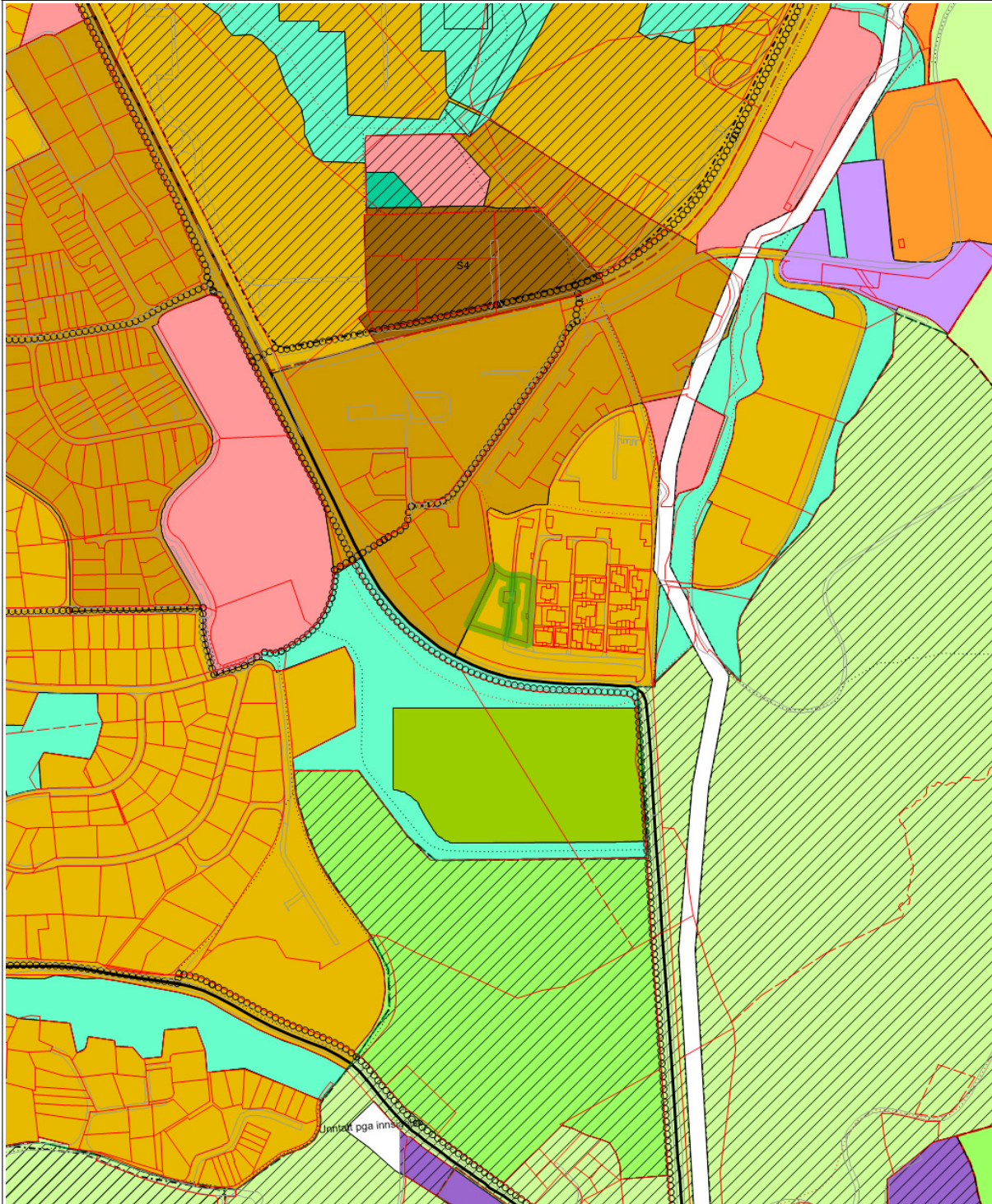
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Plan 4. etg.

side 6

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 386	Fnr: 0		Snr: 7
	Adresse:	Lillian Byes veg 2 7036 TRONDHEIM				
	Annen info:					



R 437

Arkivsak:03/31412

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR Utleir Østre

Planen er datert	: 17.11.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 04.10.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 04.10.2004
Dato for bystyrets vedtak	: 16.12.2004
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 16.12.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II Arkitektkontor AS og datert 17.11.03, revidert 04.10.04 og 16.12.04.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til med feltangivelse som vist på plankartet:

- Byggeområder for boliger, felt B1, B2, B3, B4 og B5
- Byggeområde for offentlig formål (barnehage), felt B6
- Byggeområde for kombinert formål; bolig, forretning, kontor, felt B7
- Offentlig trafikkområde, kjørevege
- Offentlig trafikkområde, parkering, (område P1)
- Offentlig trafikkområde, gang- og sykkelveger/fortau
- Friområder, park
- Fareområde, høyspentanlegg, nettstasjon (N)
- Spesialområder, frisiktsoner ved veg
- Fellesområde, felles avkjørsel/parkering/sportsboder
- Fellesområde, felles leke- og uteoppholdsareal/ kvartalslekeplass

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Arealbruk, utnyttelse

3.1.1 BYGGEOMRÅDE BOLIG, B1

Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det tillates at inntil 10 % av bebygd areal benyttes til næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boliger. Det tillates ikke etablert virksomheter større enn 200 kvm BRA.

Det tillates parkering innenfor byggeområdet. Dessuten kan parkering etableres i sokkel/kjelleretasje.

Felles uteareal for lek og opphold skal opparbeides

Grad av utnyttelse

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU=100 %.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og det tillates utvendige konstruksjoner som trapper, svalganger og sportsboder.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.

Det tillates bebyggelse i 3 etasjer. Inntil 30% av grunnflate for hvert hus kan utgjøre en 4. etasje.

Det tillates bolig og/eller parkering i sokkeletasje der terrenget tillater dette.

Fremre halvdel av sokkel kan utnyttes som boligens hoveddel. Boligens hoveddel inngår i beregning av tillatt utnyttelse.

Parkering og boligens tilleggsdel regnes ikke med i grunnlaget for beregning av tillatt utnyttelse.

Sokkel regnes ikke med i beregning av antall etasjer.

Utforming

Boligbebyggelsens balkonger skal utformes som en del av bygningsvolumene. Det tillates mindre tekniske installasjoner på takene, dersom de utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket mht. valg av materialer og volumoppbygging.

Det forutsettes flate tak som kan benyttes til takterrasser/takhager, med tilhørende bygningsmessige volum for adkomst-trapp.

3.1.2 BYGGEOMRÅDE BOLIGER FOR OMRÅDENE B2, B3, B4 OG B5

Arealbruk

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates at inntil 10 % av bebygd areal kan benyttes til næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boliger. Det tillates ikke etablert virksomheter større enn 200kvm BRA.

Før utbygging av områdene B2, B3, B4 og B5 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2.

Grad av utnyttning

Den samlede tomteutnyttelsen for B2 skal ikke overstige %- TU= 95 %.

Den samlede tomteutnyttelsen for B3 skal ikke overstige %- TU= 130 %.

Den samlede tomteutnyttelsen for B4 og B5 skal ikke oversige %- TU= 110%.

Bruksareal under terreng skal ikke være med i beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen i område B2 kan oppføres i 3 etasjer. Inntil 30 % av grunnflaten for hver boligblokk kan utgjøre en 4. etasje. Maksimum cotehøyde gesims er satt til + 135.0.

Det tillates bolig og/eller parkering i sokkeletasje der terrenget tilsier dette.

Fremre halvdel av sokkel kan utnyttes som boligens hoveddel. Boligens hoveddel inngår i beregning av tillatt utnyttelse.

Parkering og boligens tilleggsdel i sokkel regnes ikke med i grunnlaget for beregning av tillatt utnyttelse.

Sokkel regnes ikke med i beregning av antall etasjer.

Det forutsettes flate tak.

Bebyggelsen i område B3 kan oppføres i 7 etasjer med maksimal gesimshøyde 26 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Inntil 50 % av grunnflaten for hver bygning kan utgjøre en 8. etasje med gesimshøyde maksimalt 28 meter. Blokkene skal ha flate tak.

I områdene B4 og B5 tillates bygninger i 3 etasjer. Inntil 60% av bygningsmassens grunnflate skal ha pulttak med øvre gesimshøyde 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Inntil 40% av boligmassen skal ha flatt tak med øvre gesimshøyde 12 meter over

gjennomsnittlig planert terreng. På inntil 50% av takflaten kan det oppføres bygning i transparent materiale med mønehøyde på 3 meter regnet fra takflaten.

3.1.3 BYGGEOMRÅDE OFFENTLIG FORMÅL (BARNEHAGE), B6

Arealbruk

Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg eller flerbruksanlegg barnehage/annet allmenntilrettelagt formål med tilhørende anlegg. Parkering for ansatte skal etableres på egen grunn.

Bruk av uteareal

Utearealet skal utformes, tilrettelegges for og benyttes av barnehagen. Utearealet skal inngjerdes mot det åpne bekkeløpet.

Grad av utnyttning

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige $TU = 40\%$. Bruksareal under terreng skal ikke være med i beregningsgrunnlaget.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4 BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG/FORRETNING/KONTOR, B7.

Arealbruk

Området skal brukes til bolig/forretning/kontor med tilhørende funksjoner. Eksisterende bebyggelse i området som skal bevares er merket på plankartet.

Bygning som skal bevares tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende..

Bruk av uteareal

Ubebygd areal skal være opparbeidet parkmessig.

Grad av utnyttning

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige $TU = 60\%$.

Bruksareal under terreng skal ikke være med i beregningsgrunnlaget.

Adkomst til B7

Adkomst til byggeområdet B7 skal skje fra Ada Arnfinsens veg som vist på plankartet. Endring av arealbruk skal ikke medføre at omfang av trafikk til området økes vesentlig i forhold til eksisterende situasjon.

GENERELT

3.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Retningsgivende plassering og størrelse på bebyggelsen for området B1 er angitt på plankartet med omriss. Det kan tillates avvik fra den angitte strukturen med begrunnelse i tilpasning til naturgitte forhold som terreng, grunn- og solforhold.

3.3 Adkomst til byggeområder for bolig

Adkomst knyttes til hovedadkomstveg eller felles avkjørsel slik at det korresponderer inn i byggeområder.

Adkomstveger innenfor byggeområder skal være kjørbare slik at inngangssoner er tilgjengelig for varelevering, flyttebil og utrykningskjøretøyer.

3.4 Parkering innenfor byggeområder

Parkeringsplasser innenfor planens boligområder og fellesområder skal tilfredsstille Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for ytre bydeler. Parkering for områdene B6 og B7 skjer på egen grunn.

3.5 Lek og uteoppholdsplasser

Innenfor hvert byggeområde for bolig skal det opparbeides opparbeides sandlekeplasser med omfang iht. Lekeplassvedtekten i Trondheim kommune.

3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven §93, skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den delen av planområdet det søkes om tillatelse til tiltak i.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Sammen med utomhusplanen skal det foreligge helhetlig program for utforming av sportsboder, avfallsanlegg, gjerder, skilt, postkasser, utebelysning og møblering.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge opparbeidelsesplan for de fellesarealer som tilhører det aktuelle utbyggingsfelt. Denne planen skal vise kjøreveger, adkomstveger, parkering (parkeringsanlegg), avkjørsler, gangveger, oppholdsarealer, lekearealer og areal for avfallshåndtering.

3.7 Leilighetssammensetning

Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Krav til leilighetssammensetning; Boligene i feltene B4/B5 skal være familieleiligheter, 3-roms eller større. Feltene B1, B2 og B3 skal minimum ha 50% 3-roms eller større og minimum 20% 2-roms.

3.8 Tilpasning til bevegelses- og orienteringshemmede

Følgende tilgjengelighetskrav gjelder for de enkelte felt:

I utearealer skal B4/B5 ha full tilgjengelighet for bevegelses, orienterings- og miljøhemmede.

For feltene B1 og B2 skal minimum 50% av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene.

I felt B3 skal 100% av leilighetene ha tilgjengelighet til, og i, leilighetene.

3.9 Energi

I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for energiløsning for det omsøkte byggetrinn. Det skal dokumenteres at for feltene som helhet skal energibehovet ligge 40 % under forskriftskravet av 1997. En forutsetning for denne målsettingen er at reguleringsområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og vannbåren varme ikke benyttes til romoppvarming. Enkelbygg/byggetrinn kan tillates å ha negativ avvik fra kravet, men dette skal kompenseres for i øvrige byggetrinn. Produksjon av energi innenfor planområdet kommer til fratrekk i energirammen. Denne bestemmelse gjelder ikke Felt B7.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

Stiplet trase angitt på plankartet er avsatt til spesialtransport av trafo til Strinda Transformatorstasjon.

4.2 Kjøreveger og fortau

Offentlige veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangarealer og det stigningsforholdet som er vist på plankartet.

Hovedadkomstvegen skal trafikkreguleres slik at den ikke kan benyttes til gjennomkjøring for annet enn kollektivtrafikk, renholdsverkets biler, flyttebiler, brøytebiler, utrykningskjøretøy og tilsvarende.

Sikkerheten til gående og syklende skal ivaretas på en god måte gjennom en løsning der fotgjengere og syklister er mest mulig atskilt, for eksempel gjennom en sykkelvei med separat fortau.

4.3 Parkeringsplasser

Det skal opparbeides offentlig parkeringsplass, merket P1 på reguleringskartet, for frilufsområdet.

4.4 Gang- og sykkelveger

Offentlige gang- og sykkelveger/fortau skal opparbeides som vist på plankartet og med det stigningsforhold som er angitt på plankartet.

4.5 Gangvei og sykkelvei sørover til Bratsbergveien skal bygges før utbyggingen passerer 300 boliger.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Friområde - park

Utforming og bruk

Friområdet skal utformes som et parkdrag. I friområdet skal det opparbeides en gangsti som vist på plankartet.

Bekkeløp

Eksisterende bekkeløp (Steindalsbekken) innenfor offentlig friområde skal ivaretas og utvikles. Deler av bekkeløpet som i dag går i lukket trase, skal åpnes og heves.

Bekkeløpet med dammer skal opparbeides som vist på plankartet. Overvann fra feltet ledes ut i Steindalsbekken. Med søknaden skal det foreligge dokumentasjon med hensyn til hvordan bekkens, rørføringenes (eks.VA-anlegg) og dammenes volum er tilpasset tålegrensen for flomavrenning fra byggefeltene.

Dammene og bekken må utformes med god landskapstilpasning både ved regn- og tørrvær.

5.2 Opparbeidelsesplan

Det skal utarbeides en plan for friområder, samt bekkeløp med dammer, nåværende og planlagt terreng, vegetasjon, gangstier, leke- og aktivitetselementer, sitteplasser, belysning og materialbruk.

Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 6 FAREOMRÅDER

6.1 Høyspentlinje i turdrag

Høyspentlinje legges i jordkalbel. Byggegrense settes til 4 meter til hver side. Linjene er avmerket på plankartet.

6.2 Nettstasjon

Det kan plasseres nettstasjon som vist med N på plankartet.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsoner

I frisiktsoner som vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsel 0.5 meter

over tilstøtende vegs planum. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Fellesbestemmelser

Alle boligenheter i byggområder B1, B2, B3, B4 og B5 er deltakere/sameiere i fellesarealet.

Opparbeiding av fellesarealer med tilhørende anlegg skal skje i takt med utbygging av byggeområder.

8.2 Fellesområde - avkjørsel, parkering, sportsboder

FA1

Området er felles for alle boligfelte innenfor planområdet. Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering, parkeringsanlegg og sportsboder iht. opparbeidelsesplan.

Felles avkjørsel FA2

Felles avkjørsel FA2 er felles for gnr./bnr. 85/244 og gnr./bnr. 86/3.

Parkering

Parkeringsdekning samlet i planområdet skal være i henhold til parkeringsvedtekt for Trondheim – ytre bydeler. Ved underdekning av parkeringsplasser i felt B4/B5 tillates manglende plasser etablert i felt B3.

Utforming

Det skal anlegges felles parkering/parkeringsanlegg i skråningen langs Ada Arnfinsens vegs sydside, langs veg til Strinda Transformatorstasjon og langs Utleirvegen. Langs Ada Arnfinsensveg kan det etableres beplantning.

Det tillates konstruksjoner med vegger og tak i forbindelse med parkeringsplasser, carporter og sportsboder.

Langs Utleirvegen skal det oppføres nødvendige støyskjermingstiltak for skjerming av trafikkstøy. Støyskjermeren kan bygges inn i konstruksjoner for sportsboder og carporter.

Mellom skjermingstiltak og offentlig veg, Utleirvegen, skal arealet beplantes for å få et best mulig estetisk uttrykk.

8.3 Felles leke-uteoppholdsareal

Aktivitetsområde/Akebakke

Aktivitetsområde avsettes i skråning opp mot det eksisterende gårdanlegget.

Utforming skal legge til rette for at området kan benyttes til trygg ski- og akebakke.

Kvartalslekeplasser

Innenfor boligområdene og områder avsatt til felles leke-uteoppholdsareal skal det opparbeides kvartalslekeplasser med samlet størrelse iht. Trondheim kommune's lekeplassnorm. Kvartalslekeplasser skal inneholde grusbane. Det skal legges til rette for at banen kan islegges om vinteren.

8.4 Sikring, skjerming, avbøtende tiltak

Detaljert plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak for de byggeområder det gjelder.

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-8/79, og NS 8175 "Lydforhold i bygninger" legges til grunn i detaljprosjekteringen av boligene i feltet. Utendørs oppholdsarealer skal ikke overskride 55 dBA (døgnkvalitetsnivå). Ingen boliger skal ha et innendørs støynivå som overskrider 30 dBA (døgnkvalitetsnivå).

Dette innebærer at det må bygges støyskjermer mot Utleirvegen langs felles parkering. Dette skjermingstiltaket innbefatter støyskjermer og bygging av boder på strekningen. I hovedsak vil bodene virke som støyskjerm, men mellom bodene bygges det støyskjermer med høyde på min. 2 m. Skjermene/bodene bygges på hele strekningen langs parkeringsplassen som anlegges mot Utleirvegen og skjermen forlenges og forankres i terrenget som er regulert til aktivitetsområde vest for boligområde B1.

Støytiltaket skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boligområdene B1 og B5.

8.5 Opparbeidelsesplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for byggeområder skal det foreligge en opparbeidelsesplan for det fellesarealet som tilhører det aktuelle utbyggingsfeltet. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, vegetasjon, gangstier, leke- og aktivitetselementer, sitte- og oppholdssteder, belysning og materialbruk.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Bebyggelsesplan

For byggeområde B2, B3, B4, B5 og B7 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven § 28-2 før tillatelse til tiltak foreligger. Denne planen skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomster, parkeringsplasser/anlegg, sykkelparkering, areal avsatt til felles uterom og opparbeidelse av uterom, materialbruk og formspråk. Det kreves fremlagt modell for hvert enkelt delfelt.

10.2 Krav til opparbeiding av friområde - park

Friområde skal være etablert og opparbeidet med bekk, og vannspeil samtidig som bebyggelsen i det siste utbyggingstrinnet tas i bruk. Kvartalslekeplassen mellom B4/B5 skal opparbeides senest når bolig nr. 100 ferdigstilles.

10.3 Krav om opparbeidelse av offentlig trafikkareal

Kjøreveger og busstrace

Offentlige veger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen. Når 50% av boligene i reguleringsområdet er bygd, skal busstracen (hovedvegen gjennom området) med bussholdeplasser være klargjort for busstrafikk.

Gang- og sykkelveger

Gangveg/fortau langs hovedadkomstveg skal etableres samtidig med at bebyggelse i førstebyggetrinn tas i bruk. Øvrige gang- og sykkelveger skal ferdigstilles i takt med utbyggingen.

10.4 Opparbeidelse av terreng og utomhusanlegg

Opparbeidelse av terreng inkludert felles uteoppholdsplasser, private uteplasser for hvert byggeområde skal være ferdigstilt samtidig med at bebyggelse tas i bruk.

10.6 Øvrige vilkår for gjennomføring

Vegtrafikkstøy

Alle støyseskyttende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

Anleggstrafikk

Før igangsettingstillatelse for tiltak per utbyggingstrinn kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende er ivarettatt og ev. avbøtende

tiltak beskrives.

Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

Støy i anleggsperioden

I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

Forurensset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse, må det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse etter SFT- veiledningene 91:01 og 99:01.

Undersøkelsene skal fokusere på om det er olje igjen i grunnen; og om dette representerer noen risiko for framtidig bruk av arealet, eller stiller spesielle krav, herunder disponering av oppgravd masse. Undersøkelser og vurderinger må gjennomføres av firma med kompetanse på forurensning.

Bystyrets vedtak av 16.12.2004 er som følger:

VEDTAK

Bystyret vedtar reguleringsplan for Utleir Østre som vist på kart i målestokk 1:1000, datert 17.11.03, merket Trondheim kommune, utarbeidet av Pir II Arkitektkontor AS på vegne av Heimdal Utbyggingsselskap AS, og senest endret 04.10.04 med bestemmelser senest datert 04.10.04.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 4.2:

Sikkerheten til gående og syklende skal ivaretas på en god måte gjennom en løsning der fotgjengere og syklist er mest mulig atskilt, for eksempel gjennom en sykkelvei med separat fortau.

Ny reguleringsbestemmelse § 4.5:

Gangvei og sykkelvei sørover til Bratsbergveien skal bygges før utbyggingen passerer 300 boliger.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

1. Bystyret ønsker å legge til rette for vannbåren varme i *hele* området, men inntil 50% av boenhetene/leilighetene kan bygges med *annen* varmekilde under forutsetning av deltakelse og måloppnåelse i concerto-programmet. Dette betyr at hele området forsynes med tappevann fra fjernvarmeanlegget.
2. Bystyret ønsker å legge til rette for at så mange som mulig av nye utbyggingsområder i kommunen legges inn under konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget.
3. Bystyret ønsker å redusere kommunens bruk av energi ved å oppfordre til *mer energisparende bygninger*. Trondheim kommune har bl.a. ved å tilslutte seg Aalborg-charteret (vedtatt av bystyret i 1996) forpliktet seg til å innføre og fremme en fornuftig og effektiv bruk av ressurser. Å sørge for energisparende tiltak i forbindelse med boligbygging og andre bygninger er i samsvar med slike målsettinger.

Bystyret er positiv til å knytte en idrettspark med flerbrukshall og idrettshall i forlengelsen av Utleira skole. Bystyret ber administrasjonen legge frem en sak hvor man kan dispensere fra kommuneplanens arealdel, slik at det aktuelle området kan bli utbyggingsareal for en slik hall.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og/eller plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 386	Fnr: 0		Snr: 7
	Adresse:	Lillian Byes veg 2 7036 TRONDHEIM				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lillian Byes veg 2
7036 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre