

aktiv.



Lillian Byes veg 8, 7036 TRONDHEIM

**Lekker og moderne leilighet fra
2007 | P-plass | Fjernvarme inkl. i
felleskost | Balkong | Ingen
dok.avgift | IN-ordning**



Eiendomsmegler

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 730 000,-
Fellesgjeld: Kr 766 110,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 497 500,-
Felleskostn.: Kr 6 828,- pr.mnd
Selger: Runar Totland Osen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 39/43 kvm
Tomtstr.: 2002 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 387
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1710260042

Velkommen til Lillian Byes veg 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Lillian Byes veg 8 - en koselig 2-roms leilighet fra 2007. Leiligheten er malt i tidsriktige farger og har en god planløsning. Store vindusflater gir et godt lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong. Fra leiligheten er det kort vei til bussholdeplass med hyppige bussavganger, samt dagligvarebutikk m.m.

Verdt å merke seg:

Bod i kjeller
Lagringsbod på ca. 5 kvm
Oppvarming via bl.a. fjernvarme
Ca. 10 min til Trondheim sentrum
Parkering på felles oppstillingsplass
IN-ordning med muligheter for hel/delvis innfrielse av fellesgjeld
Nært studiesteder, som bl.a. NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Tilstandsrapport	38
Energiattest	53
Vedtekter	58
Vedtekter Utleir velforening	65
Ordensregler Birkebane 2	72
Regnskap og budsjett	74
Byggetegninger	86
Ferdigattest	87
Planoversikt	90
Reguleringskart	92
Kommuneplanens arealdel	94
Reguleringsplan	98
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 39 kvm Entré, kjøkken, sovealkove, bad, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2002 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

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 AS v/ Tommy Sandersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen har opplyst om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: comfort

Beskrivelse av arbeidet: satt inn

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?

- Ja

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?

- Ja

Råteskadene på to planker på yttervegg ved vindu ble oppdaget og skiftet ut sommeren 2025 når boretslaget

malte opp alle blokkene.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utgaard as

Beskrivelse av arbeidet: Malerfirma malte alle blokkene til boretslaget og skiftet ut planker som hadde

råteskade. To planker på på min veranda.

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?

- Ja

Har vært tilfelle av maur.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: hyppig renhold og satt ut åtebokser.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at det er hull etter tidligere installasjoner på vegg i dusjonen, disse er kun tettet med silikon. Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim.

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende drepsåpningen i tilknytning innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

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 borettslaget.

Parkering

Oppstillingsplasser ute.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 35771900

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 730 000

Omkostninger kjøper

1 730 000 (Prisantydning)

766 110 (Andel av fellesgjeld)

2 496 110 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 497 500 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 506 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 509 200 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 673 042 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 692 168 for år 2026

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

Felleskostnader inkluderer

- Kommunale tjenester og renovasjon
- Felles bygningsforsikring
- Løpende vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler
- Vaktmestertjenester
- Strøm i fellesareal
- Fjernvarme

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER

- Felleskostnad avdrag IN lån 5: kr. 221,-
- Felleskostnad renter IN lån 5: kr. 205,-
- Felleskostnad renter IN-lån: kr. 838,-
- Felleskostnad renter IN-lån: kr. 2 821,-
- Felleskostnad driftsdel: kr. 2 014,-
- Fastbeløp måling og avregning: kr. 170,-
- Tillegg elektronisk fellesavtaler: kr. 509,-
- Tillegg drift heis: kr. 50
- 180 Varme BRL Birkebane 2 : 180/15 A konto varme/tapevann 442 ((266,00 i Mai. 26) 442 - 15): kr. 0,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 828

Andel Fellesgjeld

Kr 766 110

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

Andel fellesformue

Kr 19 783

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Birkebane 2

Organisasjonsnummer

991869204

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Borettslaget Birkebane 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

54144, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.46% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 20.04.2026: 8 369 591

Andel av saldo: 180 587

Første termin: 30.09.2014. Lånet innfris i sin helhet: 30.09.2038

3mnd nibor + 1,00 % margin

Lånet må refinansieres innen 30.06.2038

54144-swap, Nordea Bank Norge ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 6.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 20.04.2026: 24 379 675

Andel av saldo: 539 413

Første termin: 30.09.2014. Lånet innfris i sin helhet: 30.09.2038

Rentebytteavtale til 28.03.29

Lånet må refinansieres innen 30.09.2038

60308131311, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 20.04.2026: 2 029 006
Andel av saldo: 46 111
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2038)
Flytende rente

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån).
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden),
kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalen har gjensidig oppsigelstid på 6mnd.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr. - 1 807 320,-
- Egenkapital: Kr. 2 526 442,-
- Disponible midler: Kr. 1 000 807,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 250 779,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 387 i Trondheim kommune. Andelsnr. 15 i Borettslaget Birkebane 2 med orgnr. 991869204

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

5001/85/387:

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

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
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2008 - Dokumentnr: 396134 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

RETTIGHETER

- Ingen rettigheter følger eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.01.2009 for nybygg bolig. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.2009.

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

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 3 490,-. 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

Ansvarlig megler bistås av

Christian Drøyvold
Eiendomsmegler
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

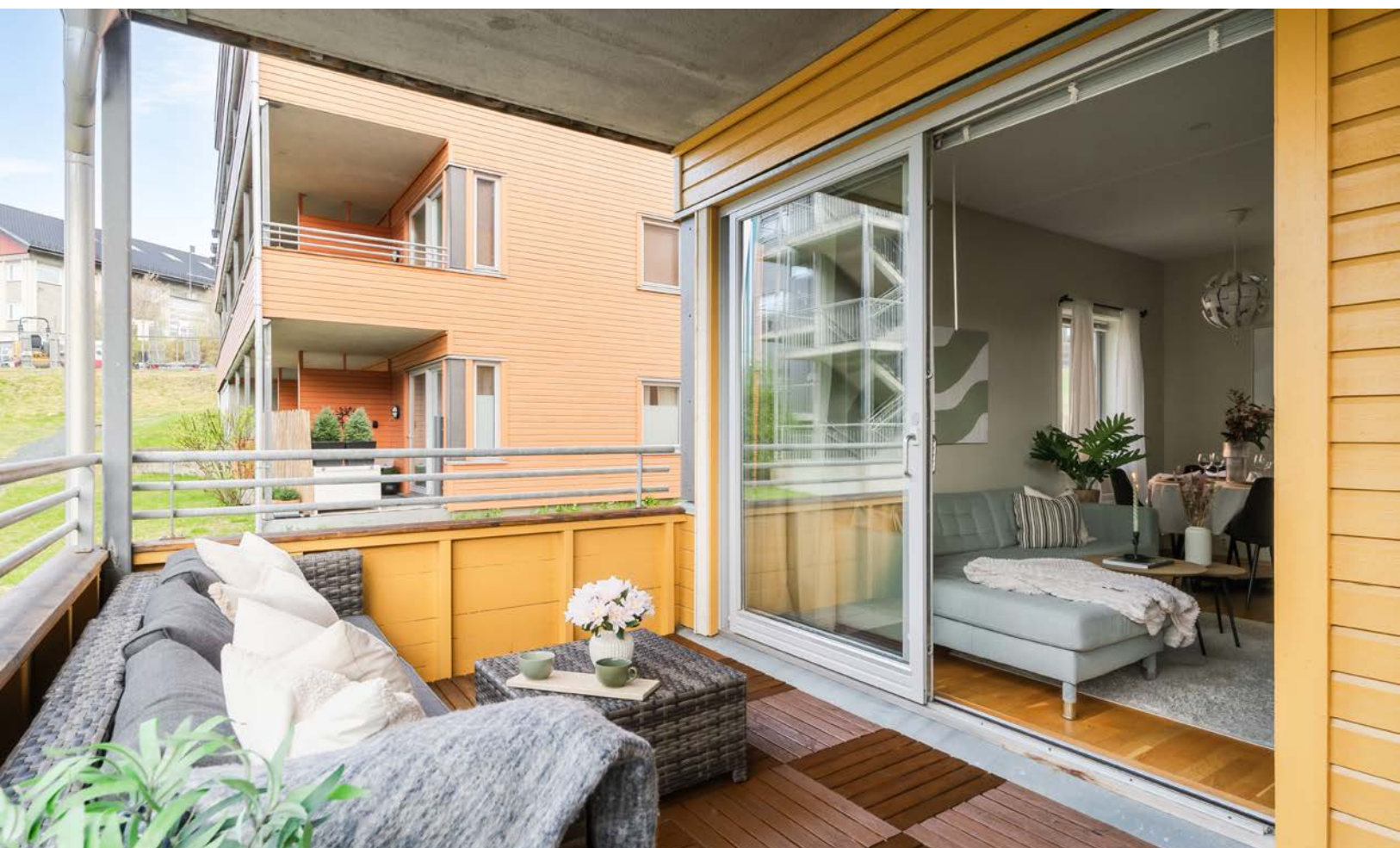
Oppdragstaker

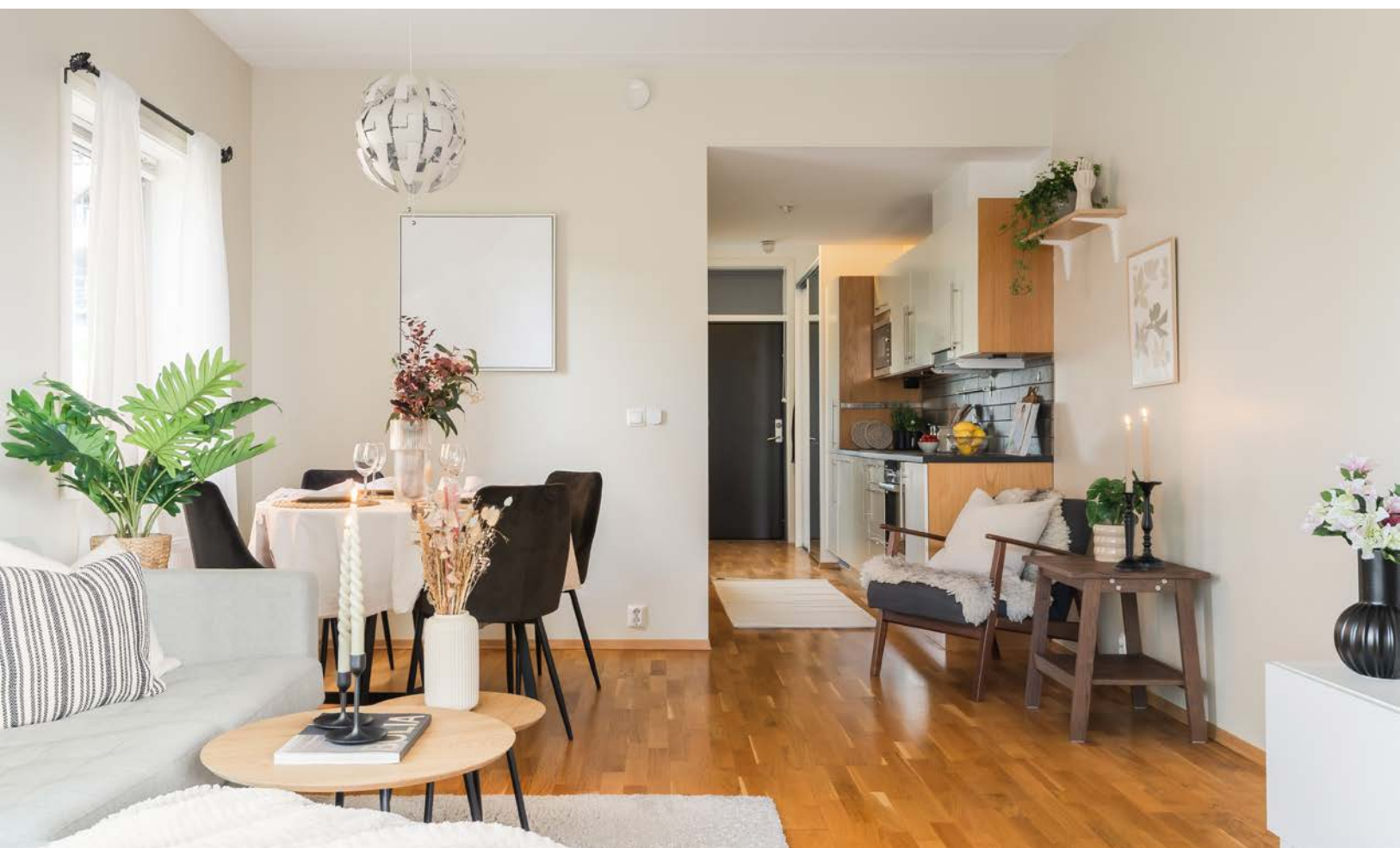
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

07.05.2026









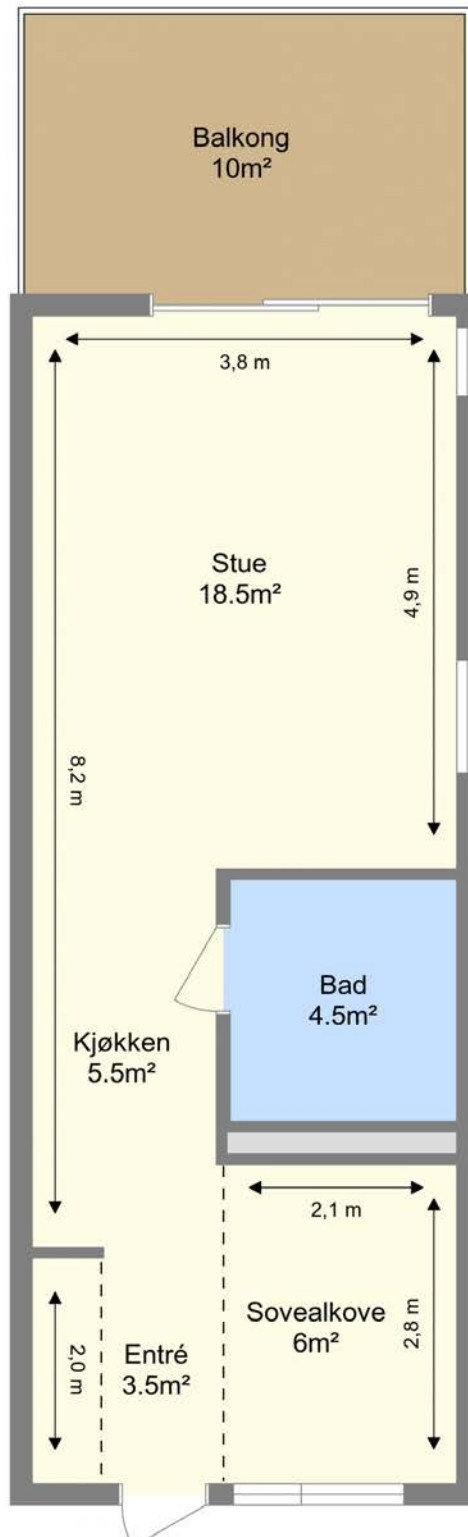






Lillian Byes veg 8, anr 15

1. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Lillian Byes veg 8 - 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 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 4.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.4 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	5 min 0.5 km
Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 5.2 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 6.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

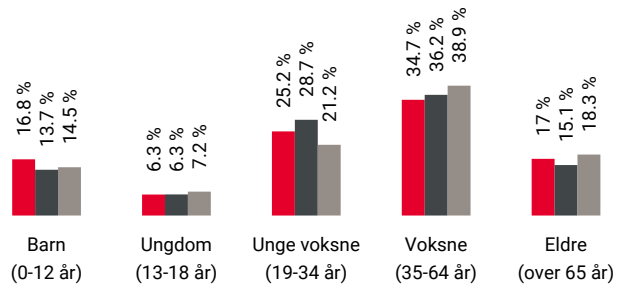
Veldig bra 86/100



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 (1-5 år) 96 barn	3 min 0.2 km
Stubban barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.4 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km


Dagligvare


Coop Extra Risvollan Post i butikk	6 min 0.5 km
Bunnpris Stubban PostNord	10 min 0.9 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

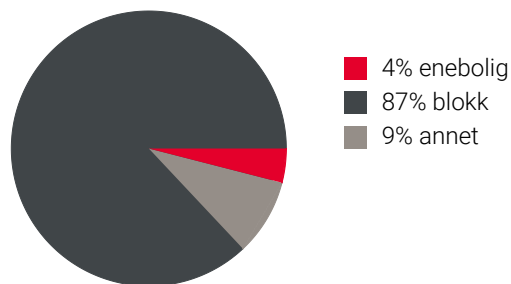
 Utleira idrettsanlegg 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

 Utleirahallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km

 3T-Fossegrenda 22 min 

 3T-Moholt 6 min 

Boligmasse





«Stille og rolig!»

Sitat fra en lokalkjent

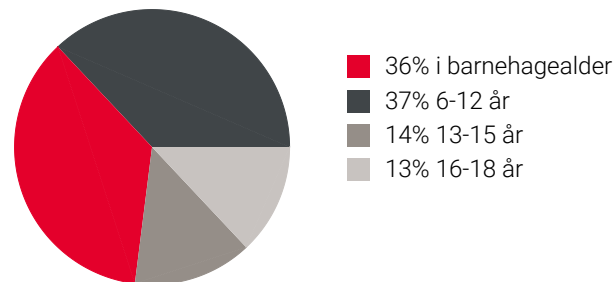


Varer/Tjenester

 Fossegrenda Senter 18 min 

 Boots apotek Risvollan 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



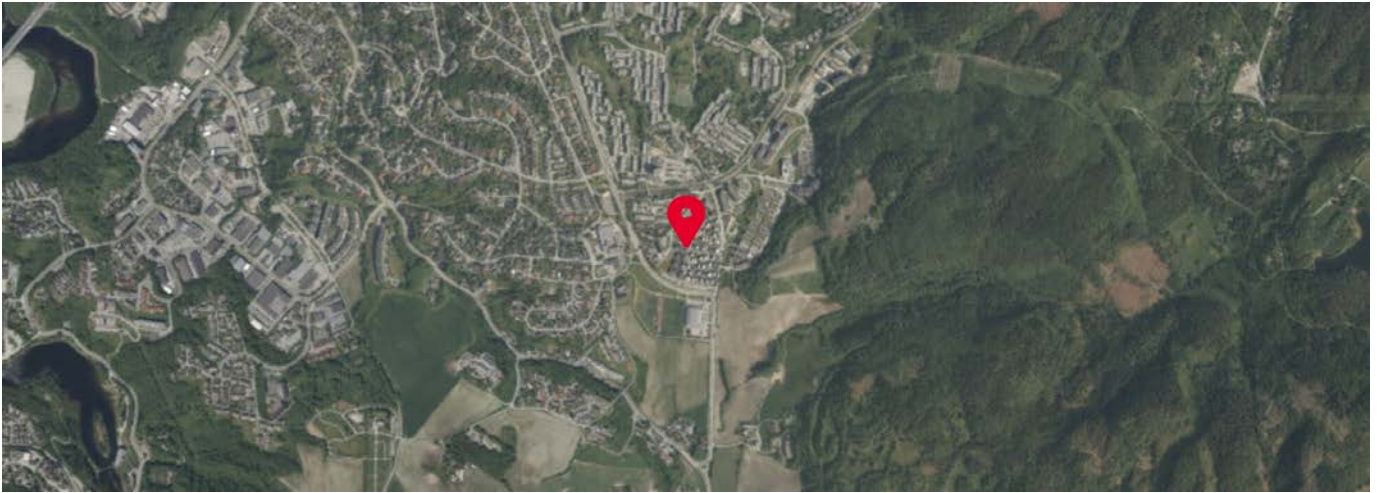
0%

47%

 Utleir/Blakli
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

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



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



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

Runar Totland Osen

Boligen

Lillian Byes veg 8
7036 TRONDHEIM

5001-85/387/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ 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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: comfort

Beskrivelse av arbeidet: satt inn
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?

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Råteskadene på to planker på yttervegg ved vindu ble oppdaget og skiftet ut sommeren 2025 når boretslaget malte opp alle blokkene.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utgaard as

Beskrivelse av arbeidet: Malerfirma malte alle blokkene til boretslaget og skiftet ut planker som hadde råteskade. To planker på på min veranda.

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?

♦ **Ja**

Har vært tilfelle av maur.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: hyppig renhold og satt ut åtebokser.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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 8 , 7036 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 85, bnr. 387
-  # Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21661-1085

Referansenummer: SU1831

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

Tommy Sandersen

Tommy Sandersen
Uavhengig Takstingeniør
ts@tft.no
452 28 072



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

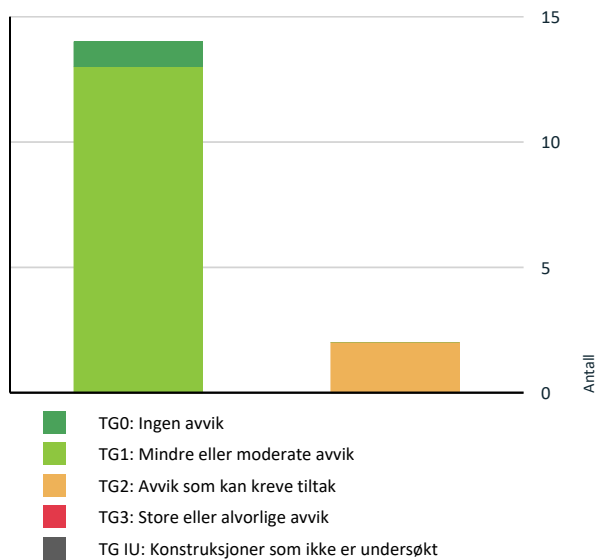
- Det foreligger ikke tegninger

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.

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 > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Kilde: webmatrikkelen

Anvendelse

Standard

Generell info om boligen/byggemåte:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Standard:

Leilighet med med parkett på gulv. Vegger og himlinger er utført med malte, glatte flater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat. Ventilator over stekesonen. Det er integrert kjølfrys, platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.

Våtrom

Bad med flislagte gulv og vegger, dusjkabinett, vegghengt klosett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via vannbåren varme med radiator. Det er balansert ventilasjon.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og heve skyvedør med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.

Synlige overflater framstår med normal brukslitasje i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ingen avvik eller skader er registrert.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres noe hullromslyd under gulvflis ved dusjonen, det er ingen symptomer på bom i flis og det er ikke registrert behov for tiltak. Ingen avvik er registrert.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det gjøres oppmerksom på at det er hull etter tidligere installasjoner på vegg i dusjonen, disse er kun tettet med silikon. Klemring er synlig i sluk , utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Tilstandsrapport



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dreksåpningen i tilknytning innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

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

ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i sovealkove.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer.

Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg som er etablert over ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert på bad.

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjons aggregat er lokalisert over kjøkkenventilator.

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftskiftning i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer.

Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er 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.

Beskrivelse

Sikringsapparat er lokalisert i entrè.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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

Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår.

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

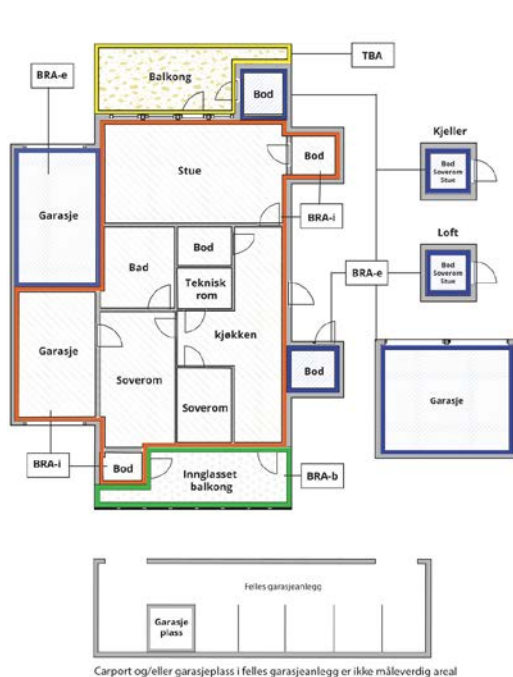
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje	39			39	10
Kjeller - bod		4		4	
SUM	39	4			10
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, sovealkove, bad, stue		
Kjeller - bod		Bod	

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?

Kommentar: Rørlegger har montert dusjkabinett på bad.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Tommy Sandersen	Takstingeniør
	Runar Totland Osen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	85	387		0	2001.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lillian Byes veg 8

Hjemmelshaver

Borettslaget Birkebane 2

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
991869204			Osen Runar Totland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

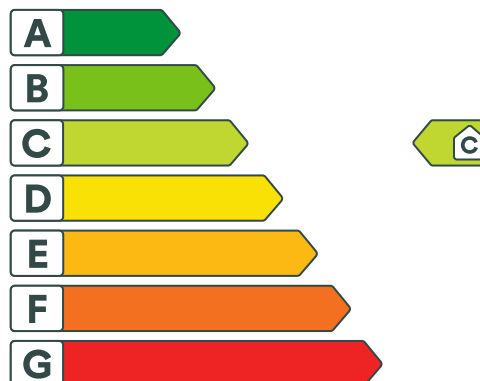
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 8, 7036 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 10.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279559
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21076635
Gårdsnummer 85	Bruksnummer 387
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 39,0 m²	Oppvarmet bruksareal 39,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
115,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
121,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 897 kWh



Lillian Byes veg 8, 7036 TRONDHEIM



Detaljering

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



Lillian Byes veg 8, 7036 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Borettslaget Birkebane 2, org.nr 991 869 204

vedtatt på stiftelsesmøtet 17.10.2007, endret 11.05.2020, sist endret 26.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Birkebane 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Velforening

Borettslaget er pliktig til å være medlem i Utleir Velforening. Formålet til velforeningen er å ivareta drift og vedlikehold av fellesarealene og felles parkeringsanlegg.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. Vara kan velges.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

§12 Parkering

12-1 Bytte av parkeringsplasser mellom andelseiere

Andelseiere kan inngå skriftlig avtale om midlertidig bytte av tildelte parkeringsplasser. Bytteavtalen gjelder kun mellom to involverte andelseierne og gir ingen varige rettigheter til parkeringsplassen. Dersom én av partene selger sin andel, flytter ut eller på annen måte opphører som andelseier, skal parkeringsplassene tilbakeføres til den opprinnelige tildelingen uten særskilte vedtak. Styret skal informeres om inngåtte bytteavtaler, og avtalen trer først i kraft når styret har registrert den. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring av ordningen.

12-2 Parkeringsplasser ved parkeringskjelleren

Parkeringsplasser til høyre for parkeringskjelleren – Borettslaget disponerer tre parkeringsplasser som ligger til høyre for innkjøringen til parkeringskjelleren. Disse plassene er forbeholdt borettslagets andelseiere og deres besøkende. Dersom noen skal ha ladeplass så kan det leies fast plass der så fremt det ikke blir mer enn tre som ønsker det.

§13 - Svalganger og felles utvendige ganger

Svalgangene og øvrige utvendige felles ganger skal holdes frie og ryddige til enhver tid. Formålet med bestemmelsen er å ivareta brann sikkerheten og sikre fri ferdsel ved rømning. Styret kan gi nærmere instruksjoner for hva som er tillatt. Ved evt. branntilsyn, er den enkelte andelseier ansvarlig for sitt område i svalgangene.

VEDTEKTER FOR UTLEIR VELFORENING

Opprinnelig vedtatt på konstituerende generalforsamling /
stiftelsesmøte 24. januar 2007
Sist revidert i ekstraordinær generalforsamling 5. oktober 2022

1. FORMÅL

Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg for beboerne innen planområdet etter reguleringsplan nr. 437 C i Trondheim kommune. For øvrig kan velforeningen gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Med grunnlag i dette har velforening eiendomsrett, eller disponerer i henhold til tinglyst erklæring, til alle nærmere definerte innendørs og utendørs arealer knyttet til parkering, bodareal (for de seksjoner i sameie eller andeler i velforening som ikke har sportsbod på egen eiendom), lek, søppelhåndtering, samferdsel, fellesanlegg for ledning/kabelføringer til strøm og vann/klokk med videre innenfor velforeningens område. Ansvarsområdet fremgår av egen oversikt som er inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

2. MEDLEMSKAP.

Hver boenhet innen velforeningens område får ved kjøp av boenheten automatisk ett medlemskap i velforeningen.

Alle boenheter har rett og plikt til medlemskap.

Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.

Nye medlemmer vil komme til ettersom utbyggingsområdet ferdigstilles.

3. KONTINGENT.

Hvert medlem må betale en kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Tidspunkt for betaling av kontingent fastsettes av styret.

Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen, men den skal som et minimum dekke velforeningens forpliktelser til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt eventuelle avgifter mv. velforeningen må betale i henhold til inngåtte avtaler av trivselsmessig karakter.

Med mindre generalforsamlingen beslutter noe annet, fordeles kontingenten i tråd med fordelingsnøkkel opprettet i forbindelse med velforeningens stiftelse.

Kontingentene fra hver enkelt boenhet kreves inn samlet fra de respektive boligselskaper.

Fordelingsnøkkelen for kontingent til velforeningen følger antall boenheter i hvert boligselskap som ligger under velforeningen. For tiden er fordelingsnøkkelen:

Sameiet Akka Bakka 42 enheter
Borettslaget Akka Bakka 31 enheter
Borettslaget Elle Melle 26 enheter
AHA Bolig AS 24 enheter
Sameiet Utleirtoppen 86 enheter

Sameiet Birkebane 33 enheter
Borettslaget Birkebane 35 enheter
Sameiet Utleir Fri 51 enheter
Trondheim Kommune 29 enheter
Totalt: 357 Enheter

4. GENERALFORSAMLING.

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst to ukers varsel. Innkalling skal inneholde:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap.
3. Forslag til budsjett samt innkomne forslag.

Alle medlemmer har rett til å møte og stemme ved generalforsamlinger, de medlemmer som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive boligselskaper.

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er generalforsamlingen beslutningsdyktig. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen den frist styret setter. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter.

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.

Skriftlig og med minst 1 ukes varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når styret finner det nødvendig. Hvis styret i et boligselskap forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen.

Alle medlemmer har rett til å møte og stemme ved generalforsamlinger, de medlemmer som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive boligselskaper.

Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter at krav er framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

6. VOTERING – STEMMEGIVNING.

På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Styrene i boligselskapene i Velforeningen stiller med antall stemmer tilsvarende antall boenheter i de respektive boligselskaper som ikke er personlig representert ved generalforsamlingen. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved styreleders dobbeltstemme.

Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

Vedtektsendringer, større investeringer, eller andre tiltak av særlig inngripende karakter krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Eierseksjonslovens regler om sameiermøtets kompetanse gis tilsvarende anvendelse i Utleir Velforening.

7. DAGSORDEN.

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge frem følgende dagsorden:

1. Valg av møteleder.
2. Årsberetning.
3. Regnskap.
4. Forslag som er kommet inn.
5. Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent.
6. Registrering av nytt styre og valg av styreleder.
7. Eventuelt.

Saker som fremmes under post "eventuelt" diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

8. STYRET I VELFORENINGEN.

På generalforsamlingen registreres foreningens styre, som skal bestå av styrelederne i de tilsluttede boligselskaper eller den som har fullmakt fra styret i eget boligselskap. I tillegg velger generalforsamlingen styreleder særskilt etter navnlig innstilling fra sittende styre. Styreleder har en funksjonstid på 1 år. Styremedlemmene oppnevner sitt personlige varamedlem fra styret i sine respektive boligselskaper.

9. STYRETS PLIKTER.

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter holdes når styreleder finner det nødvendig eller når minst to medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst halvparten av medlemmene er til stede. Er et medlem av styret forhindret frå å møte, skal han melde fra i god tid til styreleder. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte. Signatur er tildelt styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styret er ansvarlig for den daglige drift og forvaltning av velforeningen. Eierseksjonslovens regler om styrets kompetanse gis tilsvarende anvendelse for styret i Utleir Velforening. Dog kan styret uten generalforsamlingens samtykke fastsette ordensregler for foreningens område. Ordensreglene bør imidlertid fremlegges for generalforsamlingen til godkjenning.

Styret ansetter egen forretningsfører for velforeningen.

10. VOTERING I STYRET.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

11. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører fører velforeningens regnskaper etter instruksjon fra styret. Forretningsfører kan videre under styrets tilsyn gis fullmakt til å utøve den daglige driften av foreningen.

Forretningsfører skal føre register over alle parkeringsplasser velforeningen eier eller har bruksrett til. Forretningsfører skal opprette et system for transport og pantsettelse av parkeringsplassene i tråd med disse vedtekter. Forretningsførers gebyr i forbindelse med transport av plasser fastsettes av styret i forretningsføreravtalen.

12. VELFORENINGENS PARKERINGSPLASSER

Velforeningen eier eller har bruksrett til alle parkeringsplasser på velforeningens område. I den grad plassene ligger på de enkelte boligselskapers eiendom, og er sikret med tinglyst erklæring, har Velforeningen det fulle kostnadsansvar for disse.

Der dette er særskilt bestemt har Velforeningen videre det fysiske vedlikeholdsansvaret for det arealet foreningen disponerer.

Til hver parkeringsplass følger et eierbevis som oppbevares i depot hos forretningsfører. Heimdal Utbyggingsselskap AS er ved opprettelse av velforeningen eier av alle eierbevis, og disponerer alle parkeringsplassene på velforeningens område inntil disse er overdratt til foreningens medlemmer ifm utbyggingen av området.

Plasser for gjesteparkering tilbakeføres til velforeningen suksessivt med utbyggingen av området. Parkeringsbevis for disse plassene skal makuleres ved tilbakeføringen.

Fra det tidspunkt eierbevisene er overdratt til foreningens medlemmer, administreres parkeringsplassene av velforeningens styre. Styret kan delegere oppgaven til forretningsfører. Dersom tungtveiende grunner tilsier dette, så kan styret foreta endring i tildeling av parkeringsplasser innen velforeningen.

Eierbeviset er omsettelig blant velforeningens medlemmer. Eier av eierbevis disponerer for øvrig den enkelte parkeringsplass som en eier.

Kostnadene ved parkeringsplassene belastes de enkelte innehaverne av eierbevis samlet fra deres respektive boligselskap, som igjen fakturerer hver enkelt for parkeringsutgifter i tillegg til den ordinære medlemskontingenten.

Parkeringsplass og tilhørende eierbevis overdras normalt sammen med overdragelse av boenhet.

Dersom et medlem ønsker å overdra parkeringsplass særskilt (dvs uten samtidig overdragelse av boenhet) så skal slik overdragelse administreres av styret og/eller forretningsfører.

Det er et vilkår for å erverve eierbevis at vedkommende erverver samtidig er medlem av Utleir Velforening. Videre kan ingen medlemmer erverve/inneha mer enn to eierbevis. Dersom ovennevnte vilkår ikke er til stede kan styret selv eller ved medhjelper på eiers vegne overdra eierbeviset.

Overdragelsen som skjer i andre tilfeller enn ved samtidig overdragelse av seksjon i sameie eller andel i velforening skal annonseres blant foreningens medlemmer.

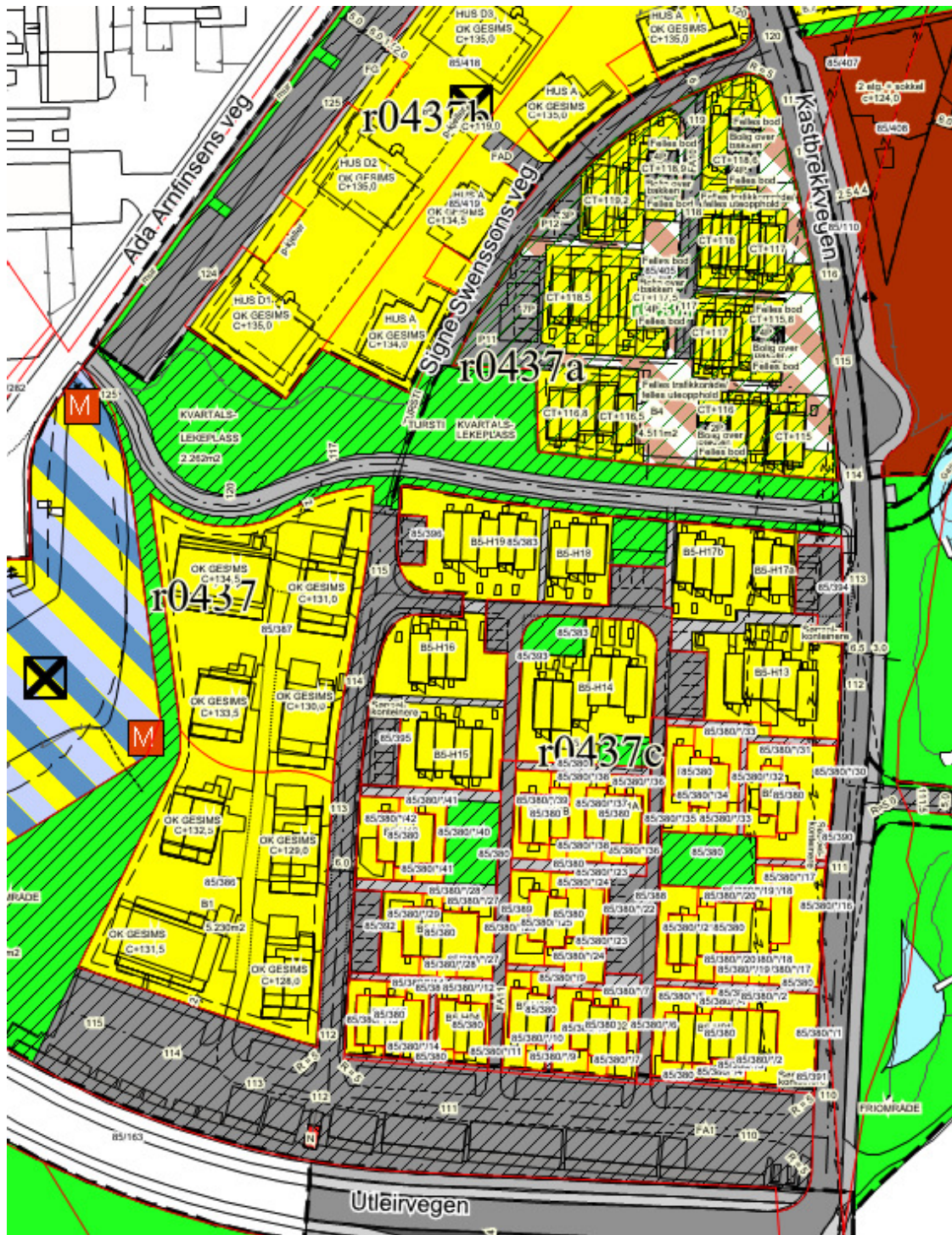
Fra annonsering til overdragelse skal det gå en periode på minst én måned.

Eierbeviset skal overdras til høystbydende.

Eventuelle panthavere skal ivaretas før kjøpesum overføres tidligere eier.

13. OPPLØSNING.

Velforeningen kan ikke oppløses.



Vedlegg 2 til vedtektene for Utleir Velforening.

Området for Utleir Velforening er under utvikling og alle felt er pr mai 2007 ikke ferdig utbygd. Ved ferdigstilling vil eiere av leiligheter på disse feltene tre inn i velforeningen på like vilkår som eiere av leiligheter på ferdig utviklede felt.

Inntil alle felt er ferdig utbygd skal Heimdal Utbyggingsselskap AS som eier av de aktuelle feltene ha vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt. Heimdal Utbyggingsselskap AS har for øvrig ingen stemmerett i velforeningens organer.

I forbindelse med foreningens generalforsamling skal Heimdal Utbyggingsselskap AS motta innkalling med samme frist som øvrige medlemmer. Heimdal Utbyggingsselskap AS har møte og talerett på generalforsamlingen.

Dersom samtlige ubebygde felt overdras fra Heimdal Utbyggingsselskap AS til annen utbygger uavhengig av Heimdalgruppen AS, følger rettighetene beskrevet i dette vedlegget med over til ny eier. Dette gjelder kun så lenge alle ubebygde felt overdras samlet. Dersom ulike felt, eller tomter på slike felt, overdras til flere uavhengige utbyggere, skal rettigheten bero hos Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Vedlegg 3 til vedtekter for Utleir Velforening.

Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av Heimdal Utbyggingsselskap AS.

Utover dette skal ubebygde felt, eller deler av ubebygde felt, innenfor Utleir Velforenings område ikke betale kontingent eller andre bidrag til velforeningen.

ORDENSREGLER FOR Birkebane 2

SIST ENDRET VED 13/11-2008

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, legger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Borettslaget Birkebane 2 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 222 920	1 022 868	1 222 900	1 222 900
Felleskostnader kapitaldel		1 969 526	2 026 688	1 985 600	2 257 987
Tillegg elektroniske fellesavtaler		255 150	280 980	305 000	213 600
Andre tillegg	1	15 000	15 000	15 000	15 000
Andre driftsinntekter	2	300	0	0	0
Innbetaling IN-ordning		308 078	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 770 974	3 345 536	3 528 500	3 709 487
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 217	-5 640
Styrehonorar		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-71 130	-68 858	-71 130	-74 200
Honorar administrative tjenester		-10 366	-49 224	-9 260	-10 800
Eksterne honorar	4	-9 592	-10 446	-9 125	-9 600
Kontingent/felleskostnader	5	-184 800	-184 800	-184 800	-184 800
Drifts- og serviceavtaler	6	-63 466	-43 003	-49 500	-63 750
Løpende vedlikehold	7	-107 141	-89 803	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	8	-2 445 573	0	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-248 847	-287 370	-305 000	-213 600
Forsikring	9	-96 185	-32 499	-85 200	-87 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-184 164	-131 043	-170 000	-175 000
Eiendomsavgifter		-114 723	-123 997	-130 000	-120 000
Energi, felles		-19 358	-128 137	-105 000	-120 000
Andre driftsutgifter	10	-8 991	-19 782	-1 000	-1 000
Sum driftskostnader		-3 609 975	-1 214 601	-1 465 232	-1 405 390
DRIFTSRESULTAT		160 998	2 130 935	2 063 268	2 304 097
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		35 146	32 753	20 000	20 000
Finanskostnader		-2 003 464	-2 036 392	-1 985 600	-2 117 987
Netto finansposter		-1 968 318	-2 003 639	-1 965 600	-2 097 987
Resultat før skattekostnad		-1 807 320	127 296	97 668	206 110
Ordinært resultat etter skatt		-1 807 320	127 296	97 668	206 110
ÅRSRESULTAT	11, 15	-1 807 320	127 296	97 668	206 110
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		0	127 296	0	0
Overført fra annen egenkapital		-266 953	0	0	0
Overført til udekket tap		-1 848 444	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		308 078	0	0	0

Borettslaget Birkebane 2 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 16	60 555 000	60 555 000
Sum anleggsmidler		60 555 000	60 555 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	39 775	63 234
Forskutterte kostnader MBU		162 490	310 285
Periodiserte kostnader		44 932	137 211
Mellomregning Klare Finans	13	97 767	52 449
Opptjente renter		35 146	32 753
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 878 582	578 180
Sum omløpsmidler		2 258 692	1 174 111
SUM EIENDELER		62 813 692	61 729 111

Borettslaget Birkebane 2 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	15	3 891 808	3 583 730
Annen egenkapital	15	-1 540 366	575 031
Sum egenkapital		2 526 442	4 333 762
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	34 807 365	32 749 266
Borettsinnskudd	16, 18	24 222 000	24 222 000
Sum langsiktig gjeld		59 029 365	56 971 266
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		900 775	50 009
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		135 461	72 276
Forskutterte inntekter MBU		152 036	180 945
Påløpte kostnader		69 612	120 551
Annen kortsiktig gjeld		0	302
Sum kortsiktig gjeld		1 257 885	424 083
Sum gjeld		60 287 250	57 395 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 813 692	61 729 111
Pantstillelser	16	59 029 365	56 971 266

Sted: _____, dato: _____

Margareth Berg
Leder

Svein Svendsen
Styremedlem

Anders Fossen Trøan
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Heisanlegg	15 000	15 000
Sum andre tillegg	15 000	15 000

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Strømvavgift elbil	300	0
Sum andre inntekter	300	0

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	5 640	5 640

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Teknisk rådgivning	0	1 563
Sum eksterne honorarer	9 592	10 446

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad veforening/sameie	184 800	184 800
Sum felleskostnad veforening/sameie	184 800	184 800

Boligselskapet er tilknyttet Utleir Veforening og svarer felleskostnader til selskapet i henhold til vedtekter.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	14 182	13 565
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	22 260	21 428
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	18 750	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 274	8 011
Sum drifts- og serviceavtaler	63 466	43 003

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 181	22 844
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 900	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	50 781	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	26 961	58 626
Reparasjon og vedlikehold uteområde	888	4 013
Reparasjon og vedlikehold annet	430	4 321
Sum vedlikehold	107 141	89 803

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	2 397 761	0
Prosjektvedlikehold	47 813	0
Sum periodisk vedlikehold	2 445 573	0

Utendig malerarbeid, med prosjekt. samt utskriftning av kledning.

Note 9 - FORSIKRING

	2025	2024
Forsikring	88 292	25 074
Sikringspremie Felleskostnader	7 893	7 425
Sum forsikring	96 185	32 499

Note 9 - FORSIKRING

Grunnet periodisering av 10 måneder forskuttert forsikringspremie er denne kostnaden lavere enn tidligere. Forholdet vil rette seg i neste periode.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 158	11 932
Kontorrekvisita, trykksaker	567	0
Generalforsamling/årsmøte	432	663
Bankgebyrer	838	3 047
Andre gebyrer	3 802	3 327
Tilskudd bomiljø	2 191	694
Dagligvarer	0	100
Andre kostnader	2	0
Sum andre driftsutgifter	8 991	19 782

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	750 027	622 731
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 807 320	127 296
Opptak lån	2 400 000	0
Avdrag lån	-33 823	0
Avdrag IN ordning	-308 078	0
Årets endring i disponible midler	250 779	127 296
Disponible midler i periodens slutt	1 000 807	750 027
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 000 807	750 027

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	44 249 120	16 305 880
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 249 120	16 305 880
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 249 120	16 305 880

Antatt levetid i år :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger og tomter er anskaffet i år 2008

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	1 878 578	578 176
Sum bankinnskudd	1 878 582	578 180

Note 15 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 333 762	4 206 465
Andelskapital 01.01	175 000	175 000
Andelskapital 31.12	175 000	175 000
Annen egenkapital 01.01	575 031	447 735
Årets resultat	-1 807 320	127 296
Justering for innbetaling IN-ordning	-308 078	0
Annen egenkapital 31.12	-1 540 366	575 031
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	3 583 730	3 583 730
Innbetalt IN-ordning i år	308 078	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	3 891 808	3 583 730
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 526 442	4 333 762

Andelskapitalen er kr 175 000,- fordelt på 35 andeler à kr 5 000,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, som sammen med nedbetaling av lån vil bidra til positiv egenkapital. Det vektlegges også at borettslagets anlegsmidler i form av tomt og bygg er bokført til kostpris, som er lavere enn dagens verdi.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	60 555 000
Restgjeld 31.12	59 029 365

Pålydende pantstillelser var 66 222 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Vedlikehold		
Lånenummer:	60308131311	54144-swap	54144
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2025	2014	2014
Rentesats:	5.00 %	6.19 %	5.46 %
Betingelser:	Flytende rente	Rentebytteavtale til 28.03.29. Margin 1,0%	3 mnd nibor + margin 1,0%
Beregnet innfridd:	30.09.2038	30.09.2038	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 400 000	27 220 140	9 112 860
Lånesaldo 01.01:	0	24 379 675	8 369 591
Avdrag i perioden:	341 901	0	0
Opptak i perioden:	2 400 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 058 099	24 379 675	8 369 591
Saldo 5 år frem i tid:	1 401 681	24 379 675	8 369 591
Andelssaldo 01.01:	0	2 840 464	743 266
Innbetalt IN i perioden:	308 078	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	308 078	2 840 464	743 266
Sum pantegjeld for lån:	2 366 177	27 220 139	9 112 857

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 54144	2	412 340	824 680
	2	398 796	797 592
	1	374 717	374 717
	1	359 669	359 669
	1	337 095	337 095
	1	322 046	322 046
	1	306 997	306 997
	1	299 473	299 473
	1	293 453	293 453
	1	291 949	291 949
	2	284 424	568 848
	1	276 900	276 900
	1	207 675	207 675
	1	201 655	201 655
	1	198 645	198 645
	4	194 131	776 524
	1	191 121	191 121
	1	188 111	188 111
	3	186 606	559 818
	2	180 587	361 174
	1	179 082	179 082
	1	164 033	164 033
	1	123 903	123 903
	1	90 293	90 293
	1	74 140	74 140

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 54144-swap	2	1 231 660	2 463 320
	2	1 191 204	2 382 408
	1	1 119 282	1 119 282
	1	1 074 331	1 074 331
	1	1 006 905	1 006 905
	1	961 954	961 954
	1	917 002	917 002
	1	894 527	894 527
	1	876 546	876 546
	1	872 051	872 051
	2	849 576	1 699 152
	1	827 100	827 100
	1	602 345	602 345
	1	593 355	593 355
	4	579 869	2 319 476
	1	570 879	570 879
	1	561 889	561 889
	3	557 394	1 672 182
	2	539 413	1 078 826
	1	534 918	534 918
	1	489 967	489 967
	1	370 097	370 097
	1	269 707	269 707
	1	221 455	221 455
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308131311	6	97 322	583 932
	3	89 607	268 821
	3	77 271	231 813
	2	73 895	147 790
	2	50 630	101 260
	6	50 107	300 642
	6	47 254	283 524
	3	46 772	140 316

Note 18 - INNSKUDD

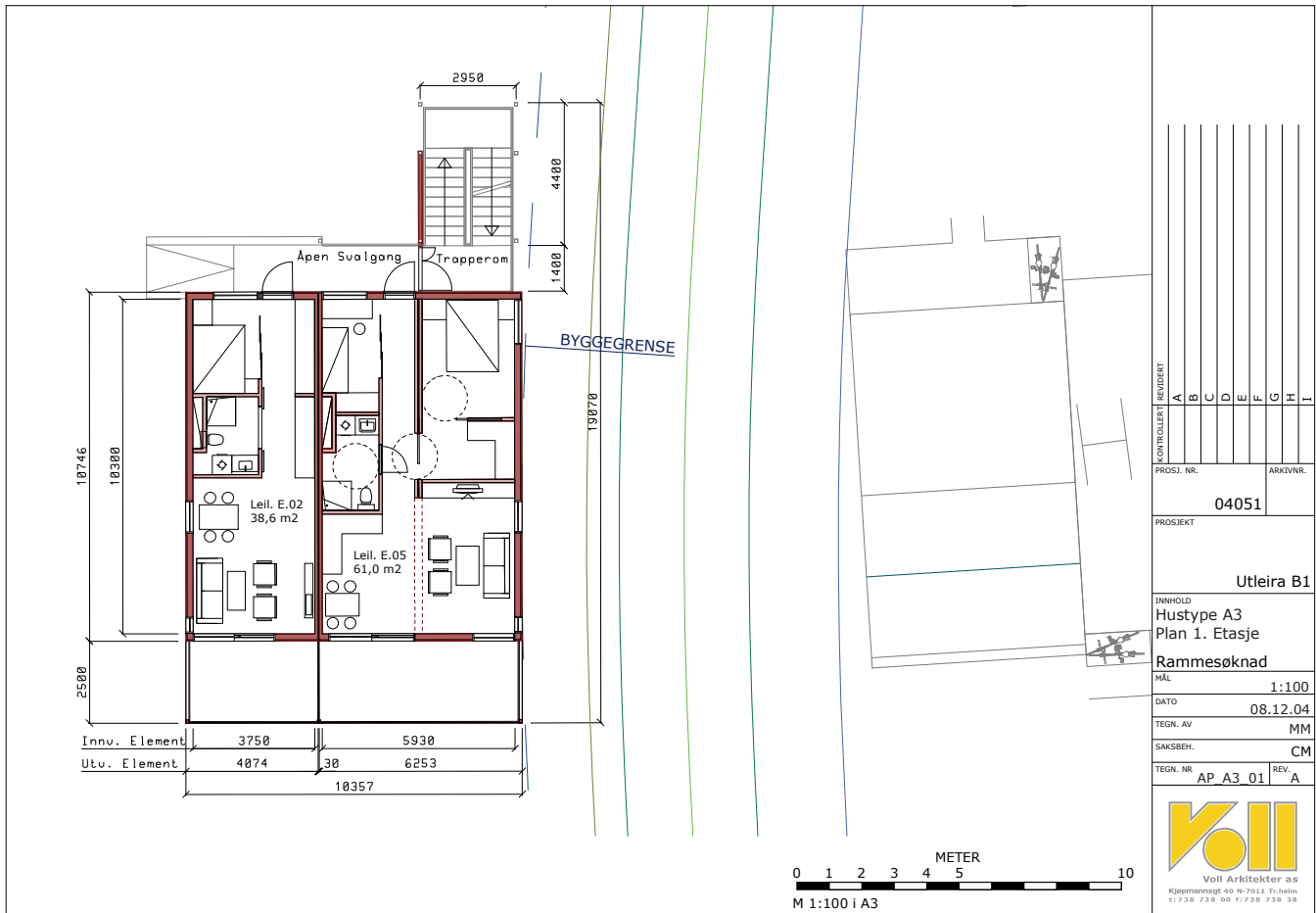
	2025	2024
Borettsinnskudd	24 222 000	24 222 000
Sum innskudd	24 222 000	24 222 000


Resultat og balanse med noter for Borettslaget Birkebane 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Birkebane 2

Styreleder	Margareth Berg (sign.)	14.02.2026
Styremedlem	Anders Fossen Trøan (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Svein Svendsen (sign.)	14.02.2026



KONTROLLETT	REVIDERT
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
PROSJ. NR.	ARKIVNR.
04051	
PROSJEKT	
Utleira B1	
INNHOLD	
Hustype A3	
Plan 1. Etasje	
Rammesøknad	
MÅL	1:100
DATO	08.12.04
TEGN. AV	MM
SAKSBEH.	CM
TEGN. NR.	REV.
AP A3 01	A
 Voll Arkitekter AS Kjøpmannsgt 40 N-7011 Trondheim t: 738 738 00 f: 738 738 38	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4514/08

Prosjekt- og teknologiledelse AS
Øvre Flatås veg 10

FERDIGATTEST

N-7079 FLATÅSEN

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
05/4315
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Liv Svare

Dato
26.01.2009

Lillian Byes veg 6, ferdigattest for nybygg bolig

Byggested: **Lillian Byes veg 6** Gnr.: **85** Bnr.: **378**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Prosjekt- og teknologiledelse AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 05.12.2008.
Anmodningen er komplettert 20.01. og 21.01.2009.

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.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1511/05, FBR IR 2922/06 og FBR IP 3022/06.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte

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/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
05/4315

Vår dato
26.01.2009

melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkens 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



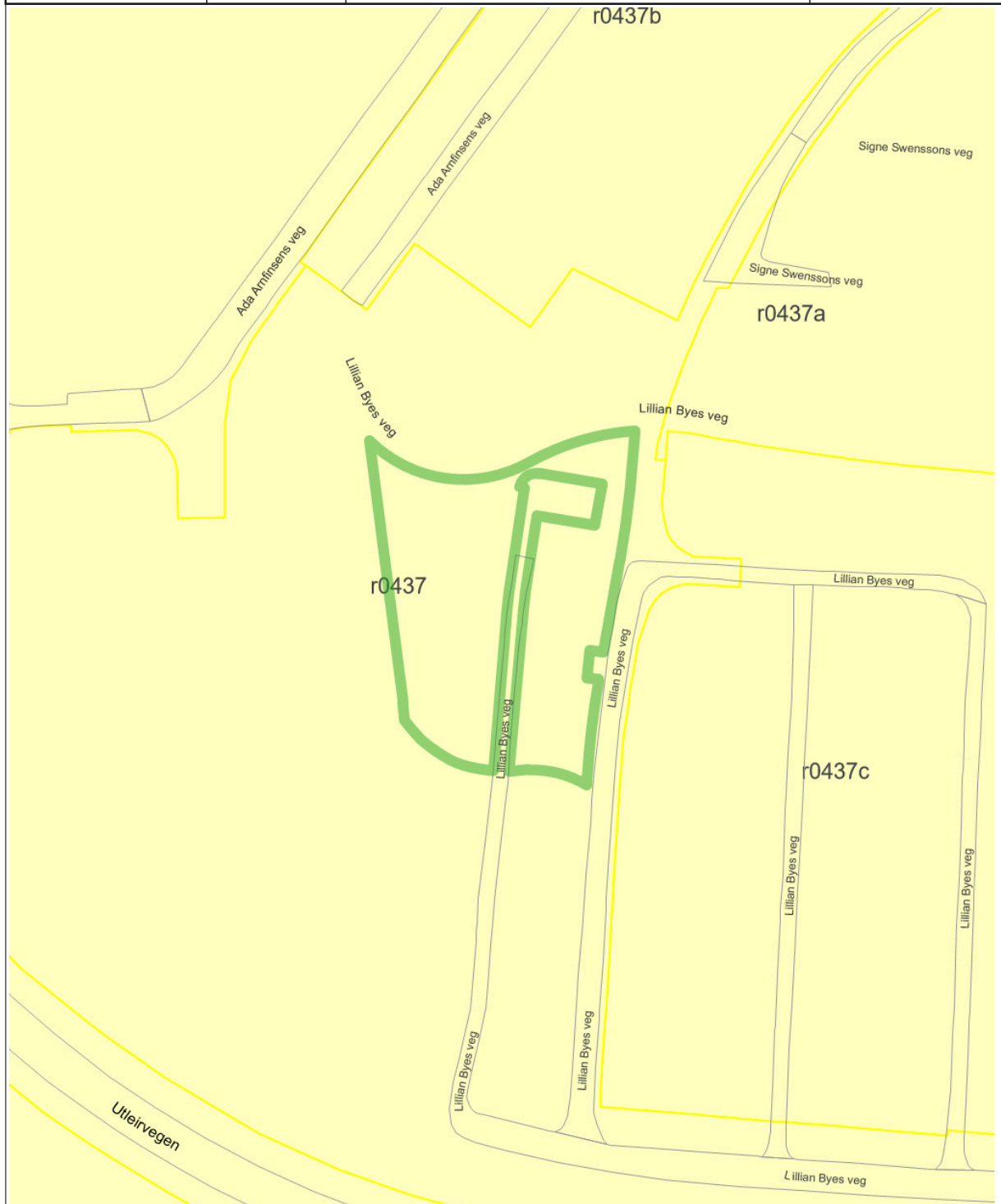
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 387	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillian Byes veg 6 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Plan mindre endring		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt		Bru
	Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Gangveg		Anlegg for idrett og sport		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Felles grøntareal		Annet fellesareal		Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål				



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

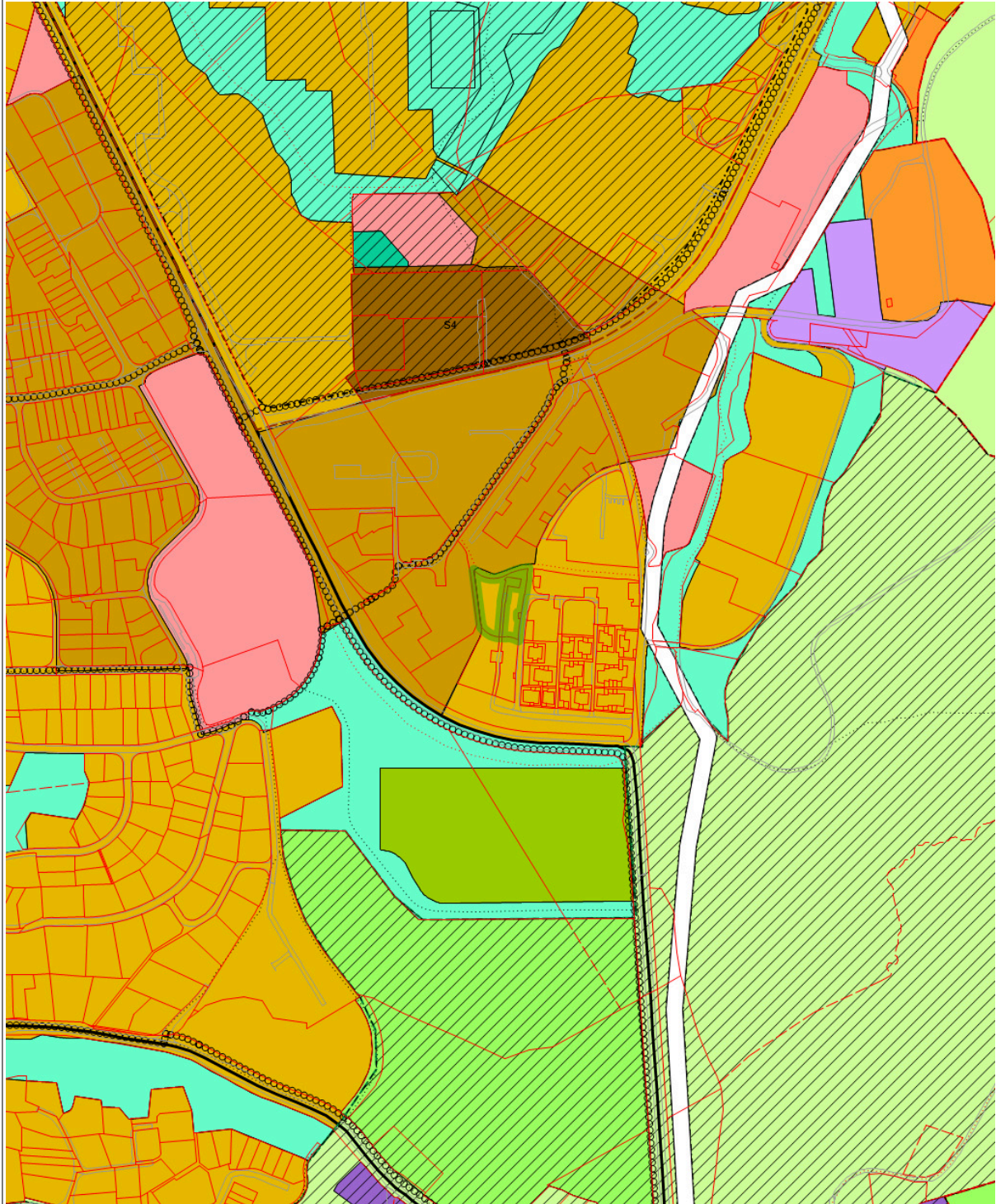
Eiendom: Gnr: 85 Bnr: 387 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Lillian Byes veg 6
7036 TRONDHEIM, m.fl.





























Annen info:

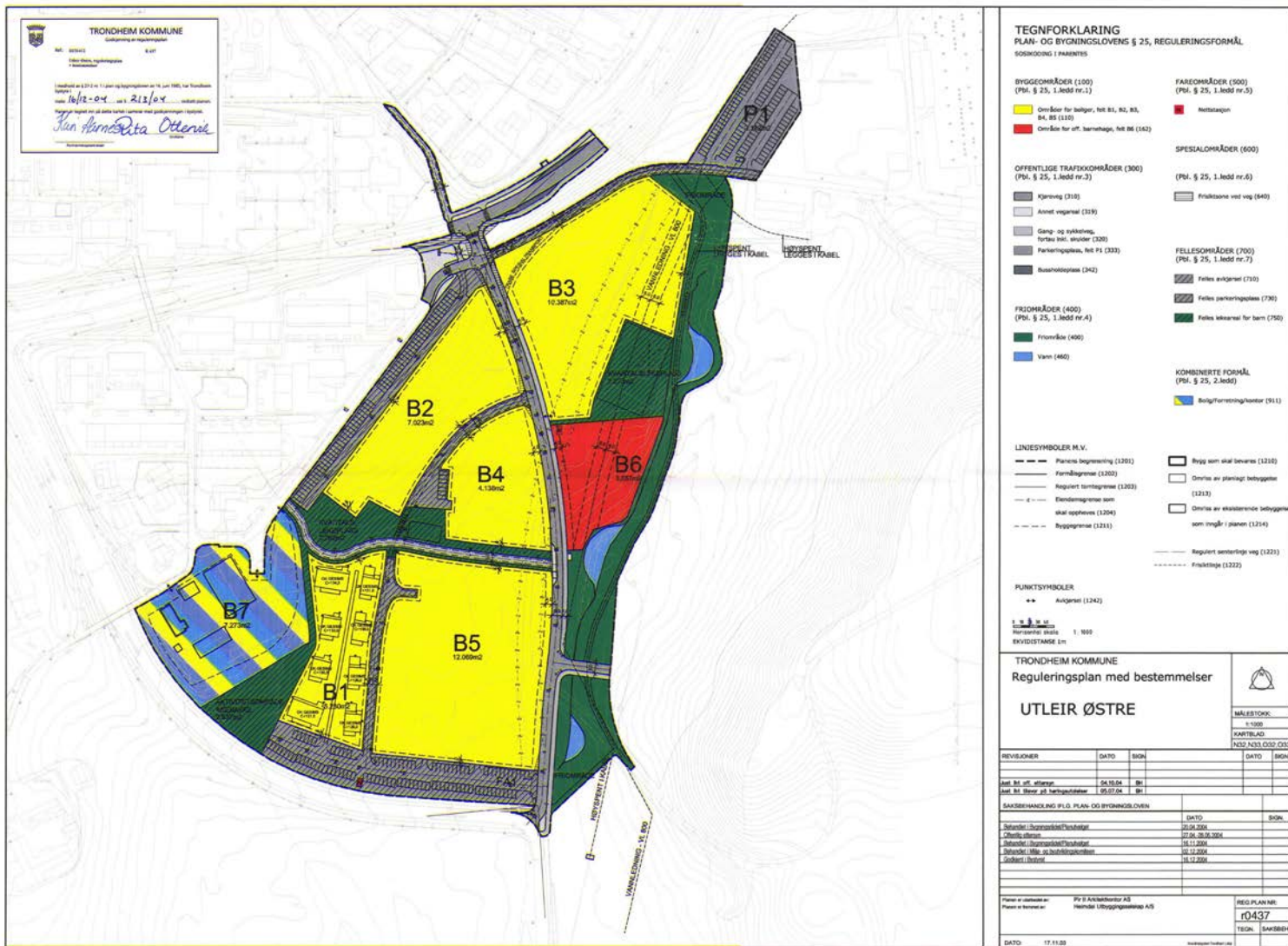


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - marka		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Framtidig næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR
	Framtidig LNFR				





INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST
r1026	stf 30.04.1965 Regulering av ny trase for Steinanvegen på en strekning mellom Bratsbergvegen og Blakli transformatorstasjon
r1026a	stf 25.02.1993 Reguleringsplan for Ytre Ringveg, fra Steinaunet (tunnelinnslag) til Uteirvegen
r1112f	stf 18.11.1970 Reguleringsplan for eiendommene Risvold, Blakleggen, Blakli, Uteiren, deler av Hoeggen m.fl. mellom Uteirvegen, Ytre Ringveg

R 437

Arkivsak:03/31412

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR UMLEIR 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, kjøreveg
- 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 gesimscote 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 etsjer.

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 allmennyttig 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 utnytting

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 utnytting

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 tilfredsstillende 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. Enkeltbygg/byggetrinn kan tillates å ha negativ avvik fra kravet, men dette skal kompenseres for i øvrige byggetrinn. Produksjon av energi innenfor planområdet kommer til fratrukk i energirammen. Denne bestemmelse gjelder ikke Felt B7.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

Stiplot 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 syklist 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 FELLESONMRÅDER

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 Fellesområd - 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. Støyskjermen 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 (døgnekvivalentnivå). Ingen boliger skal ha et innendørs støynivå som overskrider 30 dBA (døgnekvivalentnivå).

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 opparbeidning 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 uteoppfølsplasser, private uteplasser for hvert byggeområde skal være ferdigstilt samtidig med at bebyggelse tas i bruk.

10.6 Øvrige vilkår for gjennomføring

Vegtrafikkstøy

Alle støybeskyttende 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.

Forurenset 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 syklistene 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).



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 8
7036 TRONDHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian DrøyvoldTelefon: 954 72 624
E-post: christian.drøyvold@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 viderefordlet 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