



aktiv.

Byåsveien 155D, 7021 TRONDHEIM

**Rålekker og totaloppusset
3(4)-roms toppleilighet i 2025.
Vestvendt innglasset veranda.
Kjøkken/bad TG0. Parkering***



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 243 826,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 243 389,-
Felleskostn.: Kr 5 306,-
Selger: Ivar Christian Ramstad Moen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 75/95 kvm
Tomtstr.: 19248.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 67
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1710250218

Rålekker og totaloppusset 3(4)-roms toppleilighet i 2025. Vestvendt innglasset veranda.

Kvaliteter ved eiendommen:

- God lagringsplass i 3 boder.
- Alt av oppussing er gjort av fagfolk.
- Fjordutsikt fra to av soveromsvinduene.
- Bad og kjøkken er nytt og ubrukt, og fått TG 0.
- Luftig beliggenhet i 3. og toppetasjen, uten innsyn.
- 3 romslige soverom på henholdsvis 7,9, 10 og 11,5 kvm.
- Nærmeste busstopp ligger ca. 2(!) min i gange fra boligen.
- Nærhet til Bymarka med ypperlige turmuligheter sommer som vinter.
- Felleskostnader inkl. alt fra drift, til kommunale avgifter og TV/internett.
- Hele leiligheten er totaloppusset i 2025 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).
- Romslig vestvendt innglasset balkong på 12 kvm, med svært gode solforhold sommerstid.
- Pr. d.d. ledig p-plass i garasje, i regi borettslaget. Ellers gratis parkering på oppstillingsplasser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Energiattest	62
Vedtekter	63
Husordensregler	70
Regnskap	73
Byggetegninger	82
Innflyttingstillatelse	88
Reguleringskart	89
Reguleringsbestemmelser	96
Planoversikt	102
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² - Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 75 m² - Entrè/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, omkleddingsrom, stue og kjøkken.

BRA-b: 12 m² - Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19248.3 m²

Beliggenhet

Byåsveien 155 D ligger flott til i tredje etasje i leilighetskomplekset. Leiligheten har en gunstig plassering i borettslaget. Leiligheten byr på nærhet til det du trenger av servicefasiliteter, samtidig som du vil ha umiddelbar nærhet til busstoppen og andre kollektivtilbud. Fra leiligheten vil du ha flere dagligvarebutikker, som Rema 1000, Kiwi og Bunnpris innenfor kort avstand. Videre får du flere restauranter som Bistro Byåsen og Palermo, samt flere bensinstasjoner like i nærheten. Her får du også kort kjøretur til Byåsen butikkssenter og Sverresborg senteret hvor du finner frisør, apotek, vinmonopol og Meny.

Havstein skal sies å være et rolig og familievennlig område. Fra leiligheten får du flere barnehager og skoler i nærheten. Barnehager som Byåsen barnehager og Havsteinaunet barnehage ligger innenfor kort avstand, samme med Nyborg barneskole

og Sverresborg skole.

Her vil du også få flotte turmuligheter og skønne omgivelser hvor Bymarka byr på gode turløyper sommer som vinterstid. Videre får du flere kunstgressbaner, badeplasser og turstier. Det er flere idrettsanlegg i nærheten, og i kort avstand fra eiendommen finner du innendørshall ved Byåsen skole, fotballbanen til Astor på Havstein, samt nærhet til Dalgård Idrettsanlegg med både ishall, tre kunstgressbaner og friidrettsbane. Ikke langt unna har du også skianlegget ved Nilsbyen, med lysløype både sommer og vinter, samt Granåsen og alle dets fasiliteter. I gang/sykkelavstand finner du også populære badevann som Kyvannet, Haukvannet og Lianvatnet. Bymarka har et mylder av stier, turveier og lysløypenett som er godt tilrettelagt for både gående, barnevogner og syklist.

For kollektivtransport finner du bussholdeplassen "Johan Falkebergets vei" like ved nabolaget. Her kan du med hyppige avganger ta kollektivtransport til og fra sentrum, samt øvrige deler av Trondheim.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid. Arbeid utført av Flomo AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalutskiftning av gamle rør i 2025, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system. Arbeid utført av Trondheim VVS AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa på nett. Alt er nytt og ubrukt. Arbeid utført av Trondheim EL AS.

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

Svar: Ja.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

Tilleggs kommentar:

Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

Innhold

Oppgraderingshistorikk:

Boligen er blitt totaloppusset innvendig i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

- Nytt beige Havstorp-kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt ventilator.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, dusjsone med waterfall dusj, sort servant med skap, belysning i speil, spotter i tak og varmekabler i gulv.
- Ny 1-stavs Pergo laminatgulv i alle rom (minus bad som har flis).
- Spotter i tak på bad, lysskinne på stue, ellers vanlig belysning i tak på alle rom.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Alle overflater er behandlet og pusset opp.
- Nye innerdører.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Nytt elektrisk anlegg.

Oppgraderingshistorikk for borettslaget:

2006: Nye vinduer på 2 av soverommene.

2012: Ny takteking.

2013: Rørfornyning.

PLANLØSNING:

Velkommen til Byåsveien 155 D. En totaloppusset 4-roms i 2025 i toppetasjen.

Entré/gang:

Man går opp til 3. etasje og kommer inn i en entré/gang på 4,6 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med splitter ny 1-stavs laminatgulv.

Stue:

Stuen finner man rett frem fra entréen, og er på 20,6 kvm. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vinduer ut mot innglasset veranda. Spisebordet finner sin naturlige plass langs veggen til verandaen, hvor man får plass til 6-8 personer.

Innglasset veranda:

Med utgang fra stuen, har man en stor vestvendt innglassetveranda på 12 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Verandaen ligger vestvendt, slik at man har flotte solforhold sommerstid. Man finner samt en praktisk bod ute på verandaen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2025. Det består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn samt ventilator. Komfyrvakt er installert på platetoppen, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

Bad/vaskerom:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 4 kvm. Totaloppusset i 2025, og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights. Det inneholder dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant, opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp). Rommet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

3 soverom:

Boligen inneholder 3 soverom. Alle rommene får plass til dobbeltseng og garderobeskap. To av rommene har inngang fra stuen, og er på 10 og 11,5 kvm, mens det siste har inngang fra entréen, og er på 7,9 kvm. På hovedsoverommet finner man et praktisk omkleddingsrom på 4 kvm som enkelt kan innredes med romslige garderobeskap og få walk in closet. To av soverommene har flott utsikt mot byen og vender ut mot et rolig område som er felles for borettslaget.

Øvrig:

- God lagringsplass i bod, 2 i kjeller og en på verandaen.
- Det er gratis felles oppstillingsplasser på borettslaget tomt, "førstemann-til-mølla" prinsippet gjelder. Styreleder opplyser om at det alltid er god tilgang til plasser. Borettslaget har også garasjer, som kan leies for kr 2.600, i året. Pr. d.d. (28.08.2025) opplyser styreleder om at det er tilgjengelige garasjer.

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:

Vinduer/dører

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vindu fra 80-tallet. Utskifting anbefales på sikt. Ingen skader eller avvik utover normal alder og slitasje på vinduer fra 2006. TG 1 settes på disse. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Anbefaler utskifting av verandadør på sikt pga. alder.

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.

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

Det er gratis felles oppstillingsplasser på borettslaget tomt, "førstemann-til-mølla" prinsippet gjelder. Styreleder opplyser om at det alltid er god tilgang til plasser. Borettslaget har også garasjer, som kan leies for kr 2.600, i året. Pr. d.d. (28.08.2025)

opplyser styreleder om at det er tilgjengelige garasjer.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

84826539

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 133 432

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 533 728

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Finanskostnader: kr 1 710
- Felleskostnader: kr 2 901
- TV/bredbånd: kr 695

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Nedbetaling av fellesgjeld
- TV & Internett
- Løpende vedlikehold
- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 306

Andel Fellesgjeld

Kr 243 826

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2025

Andel fellesformue

Kr 6 918

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Byåsveien Borettslag

Organisasjonsnummer

955231600

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Byåsveien borettslag er et frittstående samvirkeforetak i Trondheim kommune. Formålet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig, samt oppføre eller eie bygg til felles formål, som garasjer. Borettslaget kan også delta i tiltak som ivaretar andelseiernes bointeresser. Forretningskontoret ligger i Trondheim, og borettslaget har engasjert egen forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207888826
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 10 501 544,00
Innfrielsesdato: 30.06.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207888834
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 10 807 858,00
Innfrielsesdato: 30.06.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207978736
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 826 735,00
Innfrielsesdato: 30.09.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derne har andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget. . Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 844 753
- Egenkapital: Kr 819 523
- Disponible midler: Kr 616 232
- Årets endring av disponible midler: Kr 296 978

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

Beboere må søke styret om tillatelse til dyrehold, og alle dyr skal registreres. Dyreholder plikter å følge borettslagets regler, og brudd regnes som mislighold av vedtektene. Det er ikke lov å luften hunder på borettslagets plener. Etter husleieloven §

5-2 kan dyrehold tillates dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 67 i Trondheim kommune. Andelsnr. 12 i Byåsveien Borettslag med orgnr. 955231600

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/96/67:

HEFTELSE

28.11.1961 - Dokumentnr: 306779 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

06.11.1963 - Dokumentnr: 306580 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

25.08.1971 - Dokumentnr: 11008 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder rekkegarasje for 4 biler

14.01.1991 - Dokumentnr: 858 - Erklæring/avtale

Overenskomst mellom Byåsen Borettslag og Trondheim E-Verk om nettstasjon på d.e. Inneh. div. best

Overført fra: Knr:5001 Gnr:96 Bnr:67 F

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse på eiendommen den 02.04.1962

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:
Deler av kjøkken er omgjort til soverom.

Det er gitt tillatelse til utvidelse av balkonger i vedtak datert 08.08.1989 og til fasadeendring i vedtak datert 29.06.1994.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for balkongene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av balkongene kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.11.1962.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan r0058, datert 01.10.1953, og er regulert til blant annet boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Eiendommen er i tillegg underlagt kommuneplanens arealdel, byggesone 2.

Adgang til utleie
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.

KORTTIDSLEIE
Andelseier som bor i leiligheten selv, kan overlate bruken og 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.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

243 826 (Andel av fellesgjeld)

4 233 826 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 243 389 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 251 289 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 254 089 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 20 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.08.2025

Byåsveien 155 D

3. Etasje









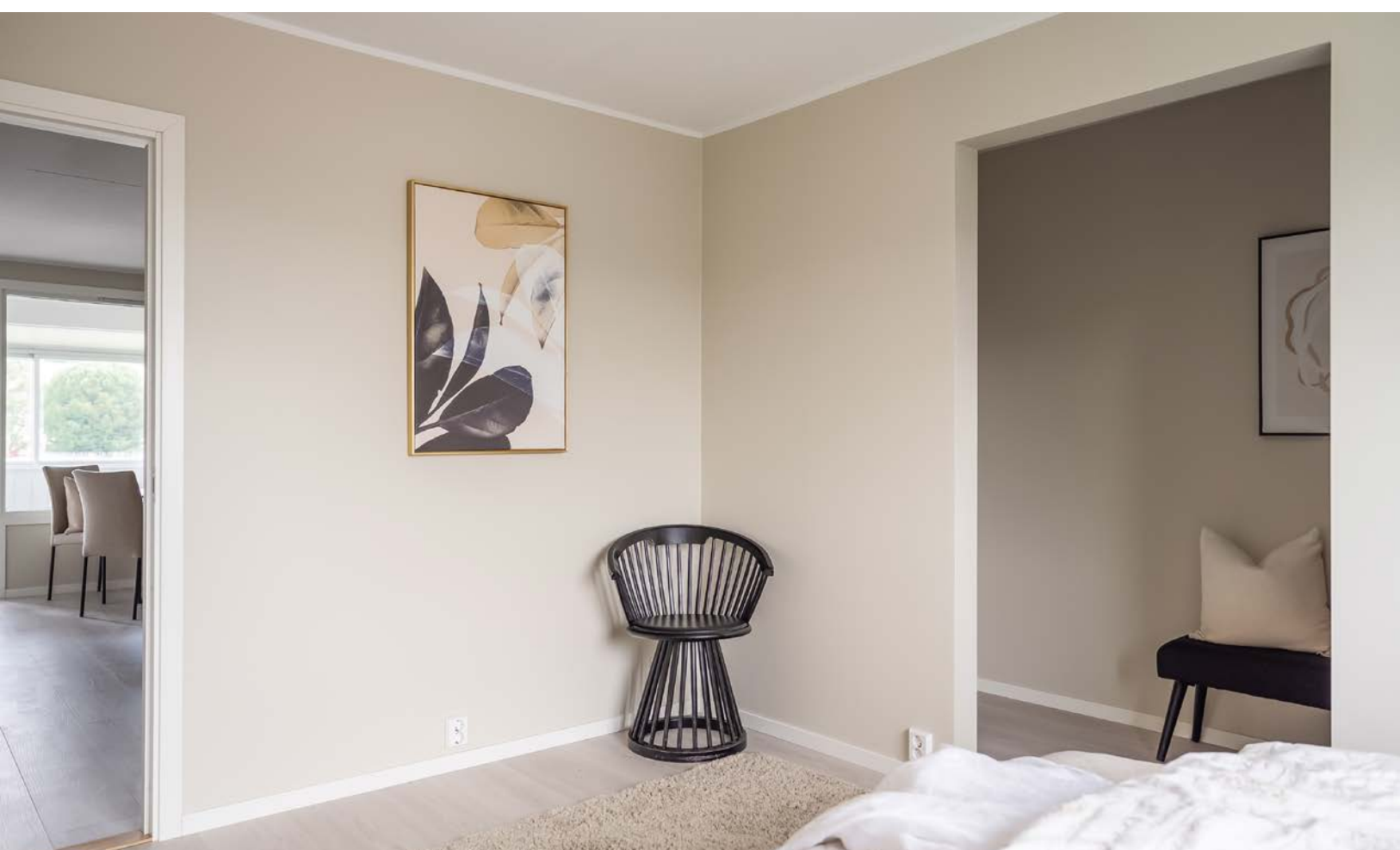
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Byåsveien 155D - Nabolaget Wærås/Havstein nordre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Havstadsenteret Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.3 km
Breidablikk Linje 9	11 min 1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	6 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 5.2 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	23 min 2 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

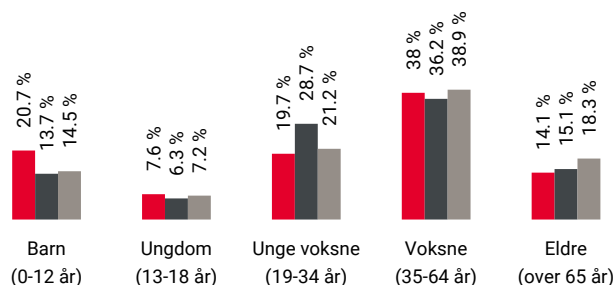
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Wærås/Havstein nordre	620	279
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.4 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

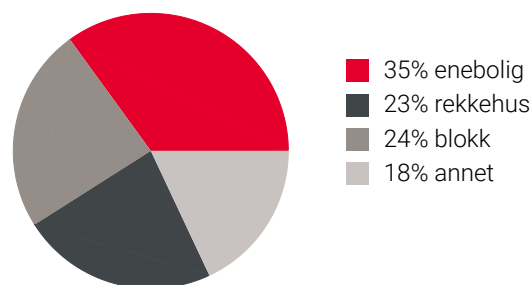
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Havstein kunstgrasbane 4 min 
Fotball 0.3 km
-  Nyborg skole 9 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 0.7 km
-  3T-Byåsen 23 min 
-  Nidarø Treningssenter 6 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært men samtidig landlige omgivelser. Stille og rolig nabolag.»

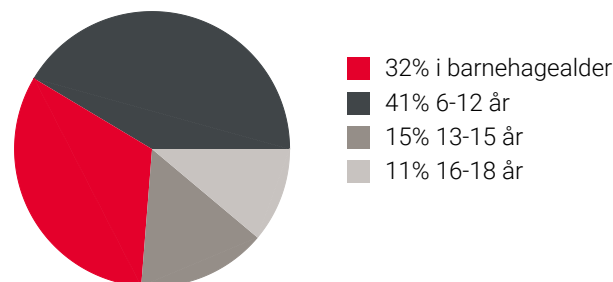
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 16 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

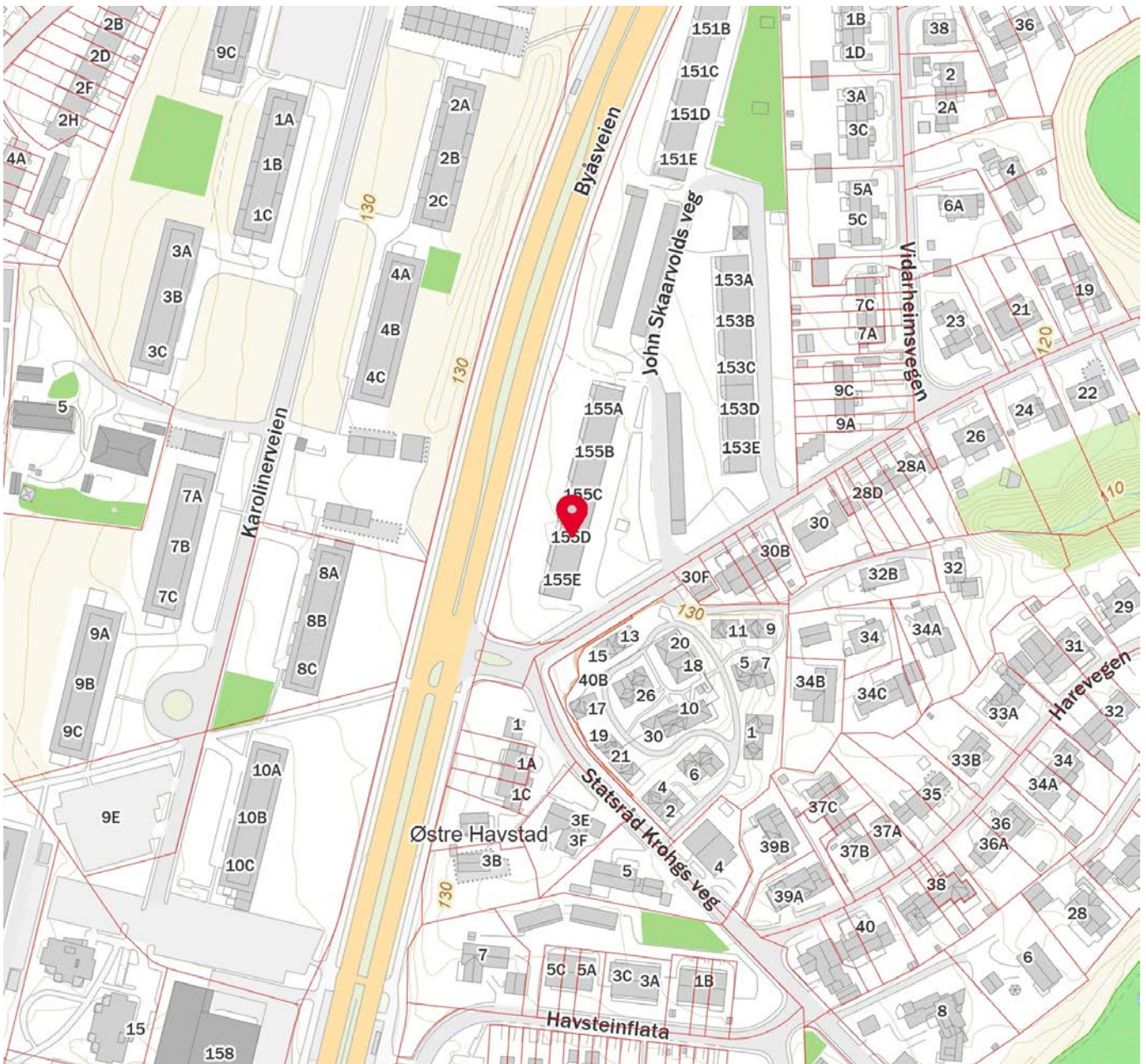
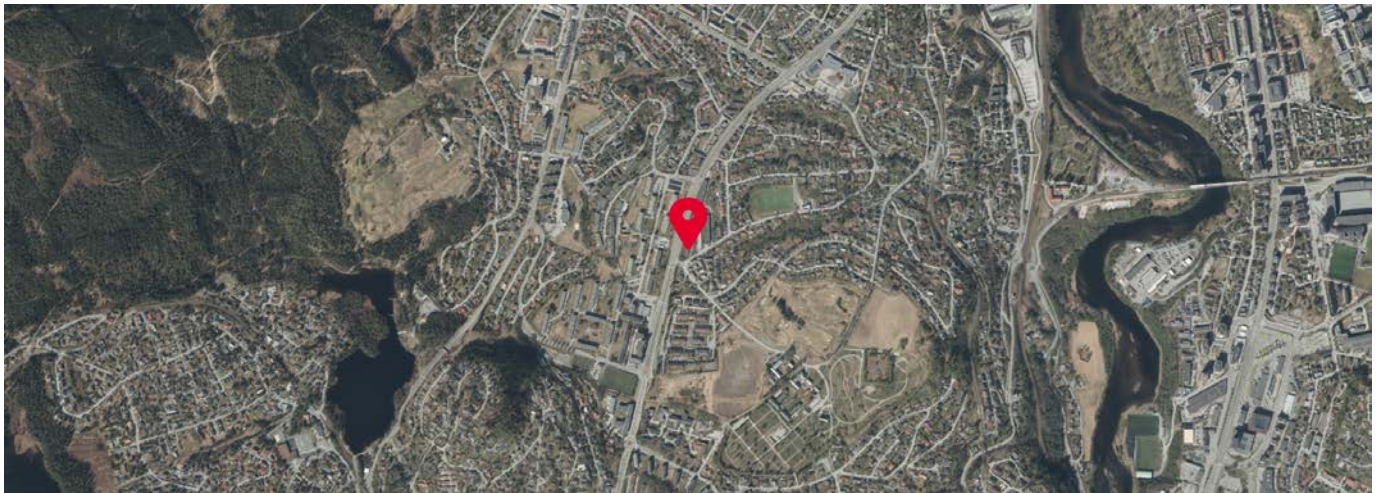


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250218	

Selger 1 navn
Christopher Fløisand Moen

Gateadresse	
Byåsveien 155D	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7021

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250218

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid.

Arbeid utført av

Flomo AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalutskiftning av gamle rør i 2025, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system.

Arbeid utført av

Trondheim VVS AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappe på nett. Alt er nytt og ubrukt.

Arbeid utført av

Trondheim EL AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Fløisand Moen	64a9720bda6b6942cbd8 dacc8e3c6356237f8262	20.08.2025 13:08:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250218

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



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Byåsveien 155 D
7021 TRONDHEIM
5001/96/67/0/12/0

Rapportdato

21.08.2025

TG 0		5
TG 1		1
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		0

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0

Befaring utført den 21.08.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BYÅSVEIEN 155 D - 5001 /96/67/0/12/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/10/12/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BYÅSVEIEN 155 D - 5001 / 96/67/0/12/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Byåsveien 155 D , 7021, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/96/67/0/12/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

Tomt: 19 248.30 m²

Hjemmelshaver(e): Ivar Christian Ramstad Moen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten har vært gjenstand for oppussing/renovering av alle rom i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3.etasje			
Primærrom 73 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 75 m ²	BTA 80 m ²
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, omkleddningsrom, stue, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod på veranda.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 75 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 12 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, omkleddningsrom, stue, kjøkken, bod på veranda.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b Innglasset veranda.	Beskrivelse av åpent areal -

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e 2 boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0

Sum areal			
BRA-i 75 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 12 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
95 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vindu fra 80-tallet. Utskifting anbefales på sikt. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på vinduer fra 2006. TG 1 settes på disse. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Anbefaler utskifting av verandadør på sikt pga. alder.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på boligmappe.no.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

20.08.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Deler av opprinnelig kjøkken har blitt bruksendret til soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

BYÅSVEIEN 155 D - 5001 /96/67/0/12/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vindu på stue, ett på det ene soverommet og verandadør fra 1981. Vindu på soverom og kjøkken fra 2006. Alle innerdører skiftet ut i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vindu fra 80-tallet. Utskifting anbefales på sikt. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på vinduer fra 2006. TG 1 settes på disse.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Anbefaler utskifting av verandadør på sikt pga. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BYÅSVEIEN 155 D - 5001 /96/67/0/12/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoverert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på boligmappa.no. Selger har framlagt bilder av etablering av tettesjikt.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høyforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket. Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekainsk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BYÅSVEIEN 155 D - 5001 /96/67/0/12/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med kullfilter. Fungerte som normalt. TG 2 settes da kanal ikke er ført ut av leiligheten. På bakgrunn av plassering av ventilator er det er tilgang til kanal som går ut av boligen begrenset.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk vannstopper med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BYÅSVEIEN 155 D - 5001 /96/67/0/12/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut ifm renoveringen i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 101 liter, produsert i 2018 er installert i skap på benkeskap.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvidert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BYÅSVEIEN 155 D - 5001 /96/67/0/12/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektriske anlegget har blitt oppgradert ifm renoveringen i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

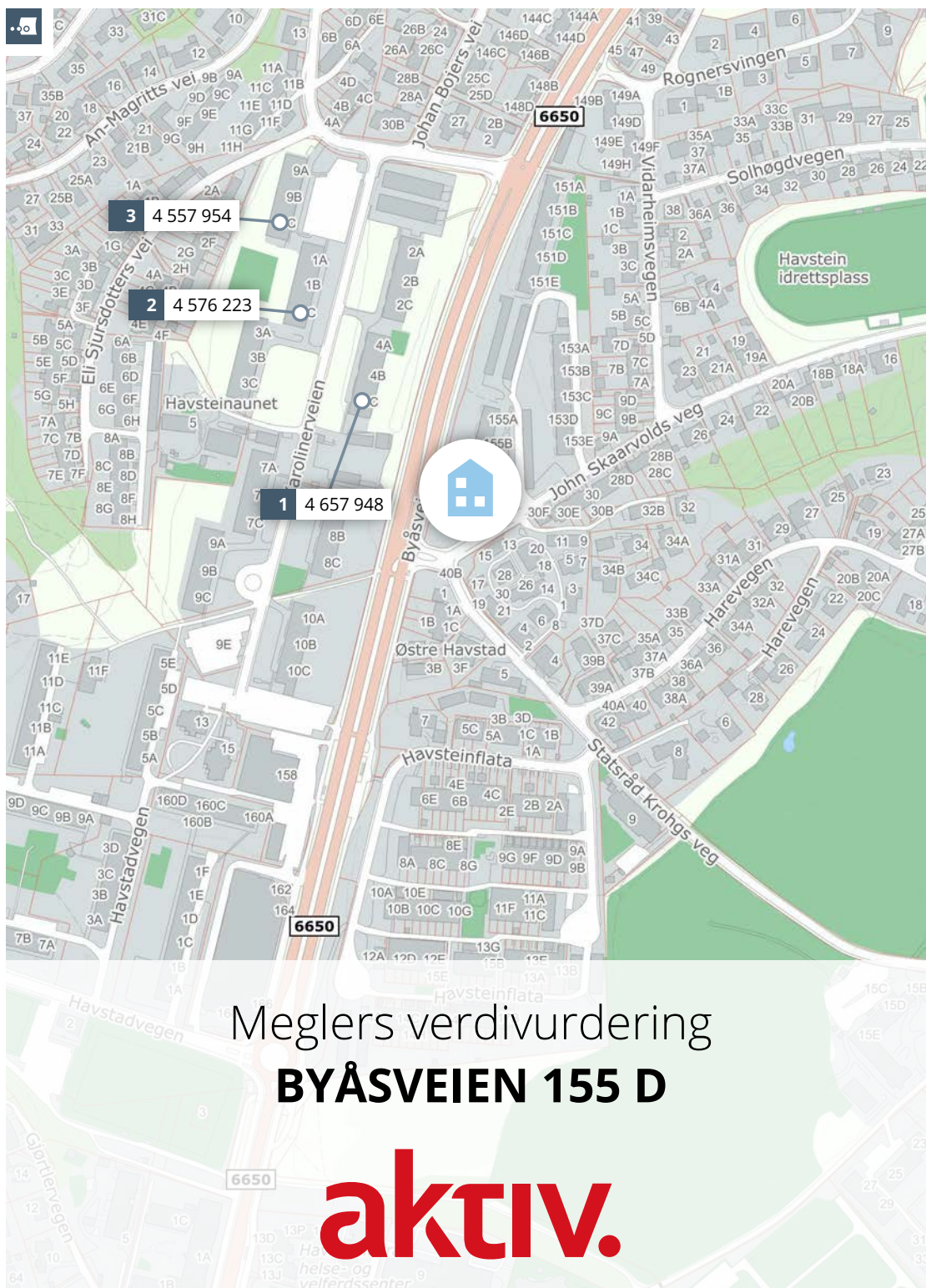
Nei

BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0

Bilde



BYÅSVEIEN 155 D - 5001/96/67/0/12/0



Meglerns verdivurdering **BYÅSVEIEN 155 D**

aktiv.

Rapport utført av Aktiv Eiendomsmedling AS den 29.08.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikk fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Vebjørn Nybrott.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Byåsveien 155 D, 7021 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 96 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS WÆRÅS

Verdivurdert til

3 990 000

243 826 **4 233 826** **56 451**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m ²	8 m ²	12 m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	5 306
Formue	6 918
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

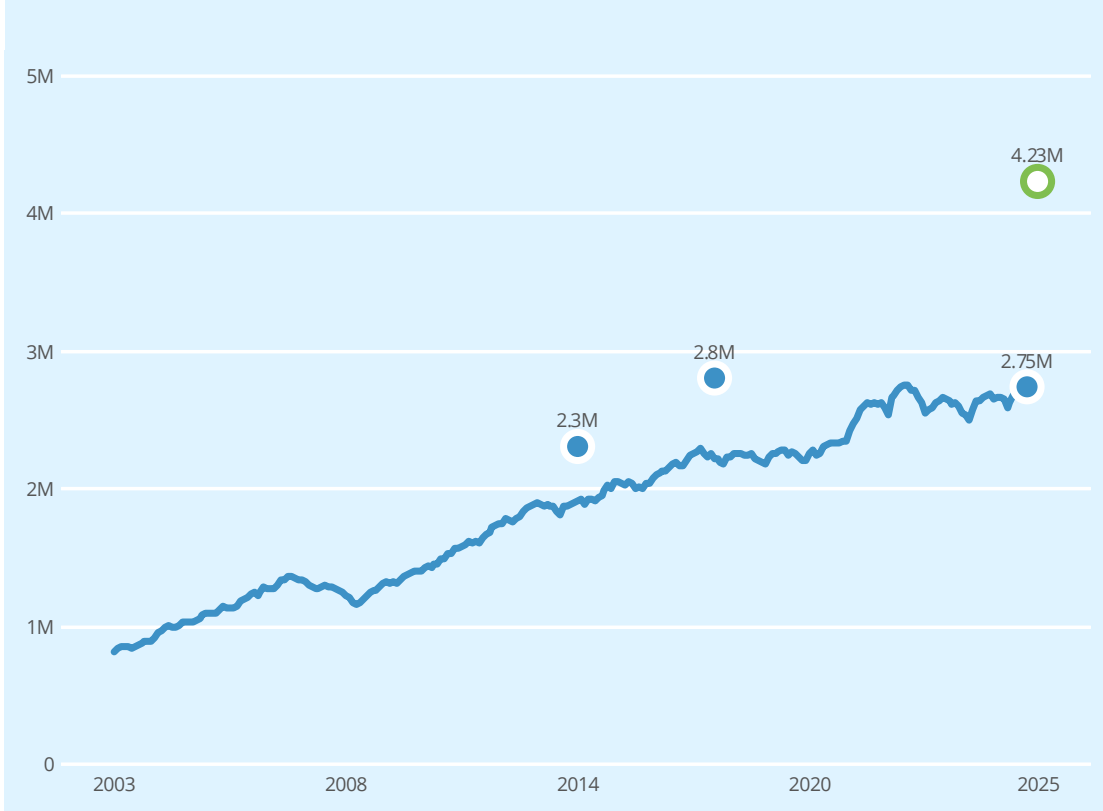
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Karolinerveien 4 C 81 m ² 1967 1. etg 2 sov	28.03.2025	3 950 000	4 370 000	287 948	4 657 948	57 506
2 Karolinerveien 1 C 82 m ² 1967 2. etg 2 sov	01.04.2025	4 190 000	4 250 000	326 223	4 576 223	55 808
3 Johan Falkbergets vei 9 C 82 m ² 1967 1. etg 2 sov	18.03.2025	3 960 000	4 250 000	307 954	4 557 954	55 585

Rålekker og totaloppusset 3(4)-roms toppleilighet i 2025. Vestvendt innglasset veranda. Kjøkken/bad TG0. Parkering*

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppgjøret for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

- 1 Blokk
- 2 Blokk
- 3 Blokk
- 4 Garasje, anneks
- 5 Garasje, anneks
- 6 Garasje, anneks
- 7 Tilbygg garasje, anneks

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
13.03.2025	31.05.2025	30.06.2025	2 750 000	2 500 000	247 078	2 747 078	9
23.08.2017	07.09.2017	18.10.2017	2 790 000	2 590 000	211 202	2 801 202	
29.04.2014	07.05.2014	10.06.2014	2 190 000	2 100 000	203 261	2 303 261	

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele boligen er totaloppusset.



Leiligheter til salgs i 7021 TRONDHEIM nå



3.5M

3.4M

3 293 000

Prisantydning i snitt

3.2M

3.1M

Annonsene har i
snitt ligget ute i**65**
dager

Leiligheter solgt i 7021 TRONDHEIM siste 3 mnd



3.3M

3 384 000

Prisantydning i snitt

3 359 000

Salgspris i snitt

Solgt i snitt
i løpet av**37**
dager

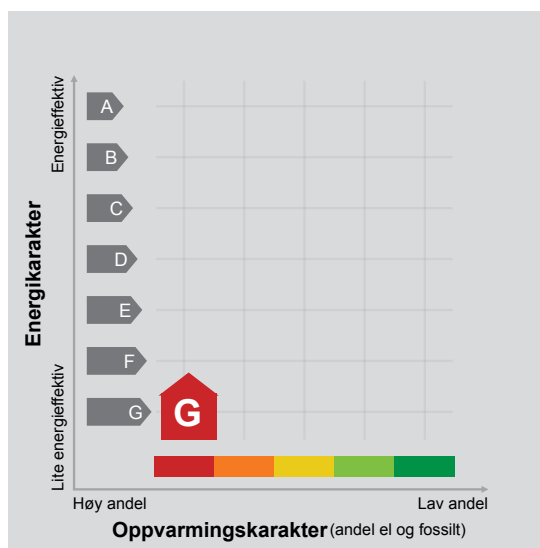
for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

61 830Midtbyen bydel i snitt siste
3 mnd**56 451**Byåsveien 155 D Totalpris
4 233 826**55 402**Grunnkrets i snitt siste 3
mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Byåsveien 155D
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182307203
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-88670
Dato	07.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYÅSVEIEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Byåsveien Borettslag org. nr. 955 231 600 vedtatt på ordinær generalforsamling 21.02. 2006. (sist endret 22.04.2023)

§ 1. Innledende bestemmelse

1-1 Formål

Byåsveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§ 2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 - 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (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, 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 utdelt et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (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 (4-5)

- (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 **vedtektenes §2**.

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter søknad om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen 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) Ved overføring av andel til ny andelshaver forlanges det våtromstest utført av fagperson med godkjenningsbevis. Denne skal forelegges styret før endelig overføring av andelen.
- (6) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Derneft har andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektens punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15) (4-21)

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlaget av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioriteringsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.
- (5) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med fem år.

§4. Borettslag/bruk og bruksoverlating

4-1 Borettslaget (5-1) (5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 andre brukere av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter **ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd**. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i leiligheten 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.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvar for rensing av egne sluk og vannlås og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skader 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 (5-17/18)

- (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.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, vegg-konstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Borettslagets ansvar for sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført før oppgradering av bad/vaskerom igangsettes.
- (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 (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds 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 (5-20)

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 gjennomføres.

§ 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseiere eller ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder og sekretær velges ved særskilt valg. Styrets medlemmer bør beherske sosiale medier og elektronisk kommunikasjon samt ha mulighet til å kommunisere via disse daglig. Styrets leder, nestleder og sekretær må ha mulighet til å kommunisere med forretningsfører elektronisk, samt muligheten for elektronisk faktura-håndtering. Sekretær skal beherske databehandling/tekstbehandling. 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) Styret skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. 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 knytte 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi procura.

§ 9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§ 10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om innkalling til generalforsamling (7-6)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen kan sendes elektronisk dersom andelseier ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker 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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-8)

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap, og denne i sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Valg av leder, sekretær, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og eventuelle komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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 andelseiere kan det bare avgis en stemme

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8) (7-11)

- (1) Foruten saker nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget 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.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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.

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt annet følger av vedtektene gjelder reglene i **Lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med senere endringer**.

HUSORDENSREGLER

for

Byåsveien Borettslag

26.02.2008, revidert 06.03.2013, 24.06.2021, sist endret 09.03.22

1. Ansvar og omfang.

Alle som oppholder seg i borettslaget må sette seg inn i husordensreglene og følge dem. Andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleietakere gjøres kjent med reglene.

2. Låsing og sikkerhet.

- A. Hovedinngangsdører skal være låst hele døgnet.
- B. Kjellerdører og garasjedører skal være låst.
- C. I vinterhalvåret skal det alltid være litt varme i leilighetene, også når en er bortreist, av hensyn til vannledningene.

3. Ro og orden

- A. Mellom **klokken 22.00 og 08.00** skal det være ro i borettslaget. Ingen aktivitet som medfører støy skal foregå i dette tidsrommet.
- B. På hver terrasse/ veranda er beboer ansvarlig for å lufte skikkelig ved røyking og matlukt. Lukt trenger gjennom til naboer ved siden, over og under og er til sterk sjenanse.

4. Oppussing av leiligheter.

- A. Oppussing av leiligheter som kan være til sjenanse for naboer, for eksempel hamring, boring, meisling skal kun foregå på følgende tidspunkter:
Hverdager kl. 08.00 - 20.00, lørdager kl. 09.00 - 18.00.
Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende oppussing.
- B. Boring og meisling bør fortrinnsvis foregå på dagtid.
- C. Ett oppussingsprosjekt kan ikke strekke seg over mere enn tre, 3, måneder.
- D. Ved oppussing skal nabovarsel med navn og telefonnummer henges opp i alle oppganger i blokka forut for oppstart. Kopi sendes styret.
- E. Ved privat leie av container avtales plassering av denne med borettslagets styre.
- F. Bygningsavfall m.m. skal ikke kastes ut av vinduene.
- G. All oppussing skal foregå inne i leiligheten med lukket dør, ikke ute i felles arealer eller tørkebalkonger.

H. Andelseier er ansvarlig for å rydde, feie og vaske i trappeoppgangen fortløpende og etter oppussing.

5. Parkering.

A. Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler, campingvogner eller bobiler, og tillates derfor ikke parkert i borettslaget.

I forbindelse med flytting og andre større varetransporter, samt forberedelse og avslutning av ferieturer, kan det parkeres i inntil 1 time.

Hensetting av uregistrerte kjøretøy og delebiler er ikke tillatt.

B. For å sikre fremkommelighet for legevakt, ambulanse, brannvesen og renovasjon, er det ikke tillatt å parkere foran inngangspartiene. Kun kortere stopp for nødvendig tilbringertjeneste er tillatt. *Det vises til varsel i skilt ved innkjøring til borettslaget*

C. Beboere som leier garasje anmodes om å benytte disse. Dette gjelder spesielt i vinterhalvåret for å lette brøyting og strøing.

6. Fellesarealer.

A. Renhold av trapper, kjellerganger og felles kjellerrom utføres av innleid personell. Beboere er likevel ansvarlig for å holde orden.

B. Inngangspartiene ryddes for snø av beboere i hver oppgang.

C. Lufting, rensing, banking av tepper m.m. skal foregå ved bankestativet. Risting eller lufting av sengetøy og tepper ut av vinduet eller på tørkebalkong er ikke tillatt.

D. Beboerne i hver oppgang lager egen turnus for bruk av tørkebalkongene.

E. Sykler, barnevogner, redskap m.m. skal settes i sykkelbod og i egne boder.

F. Bilvask kan foregå ved slukene foran blokkene i sommerhalvåret.

Det vises til punkt 5 i disse reglene.

7. Felles-vaskeriene/ private vaskemaskiner.

A. Beboere som benytter fellesvaskeriet skal skrive seg på vaskeliste med navn, dato og antall bruk av vaskemaskin og/ eller tørketrommel. Vaskeliste finnes i hvert fellesvaskeri. Listene danner grunnlag for beregning av leie av vaskeriet, regning blir tilsendt.

B. Ved bruk av fellesvaskeriet vises det til egne oppslag med retningslinjer i vaskeriet.

C. Beboere som benytter vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet bes overholde tidene det skal være ro i borettslaget.

8. Lyskider i fellesarealer og terrasselykt.

A. Beboer bekoster lyspære på egen terrasse, det skal være maks 250 LM (25W).

9. Utvendige installasjoner

Det er ikke tillatt å henge opp ulike utvendige installasjoner, for eksempel Antenner, skilt, markiser, flaggstenger, varmepumper før det er søkt borettslagets styre om godkjenning.

10. Vedlikehold av utvendige arealer.

- A. Beboere bestemmer selv og bekoster det som skal plantes utenfor sine inngangsdører i kasser og krukker.
- B. Beboere som benytter fellesarealer utendørs er ansvarlig for å forlate det i den stand de ønsker å finne det. Dette gjelder tørkesnorer, plener, sittegrupper, grill og lekeapparater.

11. Avfall.

- A. Avfall behandles og sorteres etter gjeldende retningslinjer fra Trondheim kommune.
- B. Container for plastavfall finnes ved enden av garasjene.

12. Mating av fugler.

Det er ikke tillatt å sette opp kornnek eller legge ut annen fuglemat grunnet fare for rotter.

13. Dyrehold.

Beboere som ønsker å holde dyr må søke styret om tillatelse. Det er registreringsplikt for dyr i borettslaget.

Dyreholder forplikter seg til å overholde borettslagets regler om dyrehold. Brudd på regler om dyrehold er mislighold av Borettslagets Vedtekter.

Det er ikke tillatt å lufte hunder på borettslagets plener

Det vises til Lov om husleieavtaler i kraft fra 0101.2008, § 5-2. Ro og orden, ... Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukere av eiendommen.

14. Feil, mangler, klager eller forespørsler.

Beboere som oppdager feil eller mangler ved borettslagets anlegg må melde dette til styret omgående. Eventuelle forespørsler eller klager rettes skriftlig til styret.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		319 254	67 708
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		844 753	836 838
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-547 775	-585 292
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		296 978	251 546
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		616 232	319 254
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		874 042	884 229
Kortsiktig gjeld		-257 810	-564 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		616 232	319 254

BYÅSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 231 600, KUNDENR. 9225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 419 380	5 126 160	5 529 000	5 731 000
Vaskeri	9	4 095	5 695	0	0
Garasjer	10	96 300	98 033	0	0
Andre inntekter	3	42 519	104 434	30 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 562 294	5 334 322	5 559 000	5 771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-121 875	-127 772	-164 930	-166 250
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-16 965	-15 857	-16 800	-17 000
Forretningsførerhonorar		-129 300	-123 415	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar		0	-71 513	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-284 026	-422 612	-542 500	-546 000
Forsikringer		-354 086	-325 464	-375 000	-450 000
Kommunale avgifter	8	-1 007 885	-835 149	-1 024 000	-1 066 000
Garasjer	10	-86 576	-76 924	-20 000	-20 000
Ladekostnader EL-bil		-7 125	-10 059	-10 000	-10 000
Energi/fyring	11	-60 438	-55 209	-55 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-663 150	-622 109	-670 000	-697 000
Andre driftskostnader	12	-530 251	-510 700	-509 500	-530 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 461 676	-3 396 784	-3 728 730	-3 915 250
DRIFTSRESULTAT		2 100 618	1 937 537	1 830 270	1 855 750
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	45 781	40 093	0	0
Finanskostnader	14	-1 301 646	-1 140 793	-1 283 000	-1 271 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 255 865	-1 100 699	-1 283 000	-1 271 000
ÅRSRESULTAT		844 753	836 838	547 270	584 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		810 523	0		
Reduksjon udekket tap		34 230	836 838		

BYÅSVEIEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 231 600

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	11 930 135	11 930 135
Tomt		11 454 521	11 454 521
Andre varige driftsmidler	16	128 378	128 378
SUM ANLEGGSMIDLER		23 513 033	23 513 033
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 987	6 661
Forskuddsbetalte kostnader		167 543	160 523
Andre kortsiktige fordringer	17	5 860	5 825
Driftskonto OBOS-banken		517 418	555 409
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 870	1 041
Sparekonto OBOS-banken		160 364	154 770
SUM OMLØPSMIDLER		874 042	884 229
SUM EIENDELER		24 387 075	24 397 262
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		810 523	0
Udekket tap		0	-34 230
SUM EGENKAPITAL		819 523	-25 230
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 181 142	22 728 917
Borettsinnskudd	19	1 128 600	1 128 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 309 742	23 857 517
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 607	89 594
Leverandørgjeld		146 856	293 801
Skyldige offentlige avgifter	20	14 272	4 609
Påløpte renter		7 017	113 799
Påløpte avdrag		0	46 171
Annen kortsiktig gjeld	21	15 057	17 001
SUM KORTSIKTIG GJELD		257 810	564 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 387 075	24 397 262
Pantstillelse	22	26 834 563	26 834 563
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 03.03.2025, Styret i Byåsveien Borettslag

Thomas Sætran /s/ Lorenz Wirth /s/ Pål Almås /s/ Karsten Nygård /s/ Geir M. Wangen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 913 600
Finanskostnader	1 836 180
TV/Internett	669 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 419 380

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading elbiler	42 519
SUM ANDRE INNETEKTER	42 519

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-89 412
Påløpte feriepenger	-9 120
Arbeidsgiveravgift	-42 093
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	20 000
Yrkesskadeforsikring	-1 250

SUM PERSONALKOSTNADER	-121 875
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 965.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 993
Drift/vedlikehold VVS	-24 223
Drift/vedlikehold elektro	-112 924
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 562
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-284 026
---------------------------------	-----------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-394 402
Vann- og avløpsavgift	-276 744
Feieavgift	-43 895
Renovasjonsavgift	-292 845

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 007 885
-------------------------------	-------------------

NOTE: 9
VASKERI

INNETEKTER VASKERI

Vaskeribetalinger	4 095
SUM INNETEKTER VASKERI	4 095

NOTE: 10
GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	96 300
SUM INNETEKTER GARASJER	96 300

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-19 233
Forsikring	-15 628
Andel lønninger og styrehonorar	-20 000
Strøm	-6 715
Andel snørydding	-25 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-86 576

SUM GARASJER	9 724
---------------------	--------------

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-60 438
SUM ENERGI / FYRING	-60 438

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 862
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 143
Håndverktøy	-8 364
Annet driftsmateriale	-10 231
Renhold ved firmaer	-76 432
Snørydding	-210 453
Gressklipping	-128 667
Andre fremmede tjenester	-21 217
Kontor- og datarekvisita	-1 158
Trykksaker	-2 250
Andre kontorkostnader	-663
Telefon	-1 608
Vedlikehold maskiner	-348
Bank- og kortgebyr	-3 613
Velferdskostnader	-1 244
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-530 251

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	987
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 617
SUM FINANSINNTEKTER	45 781

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Obosbanken	-1 301 646
SUM FINANSKOSTNADER	-1 301 646

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 931 075
Avskrevet tidligere år	-3 802 475
Rehabilitering	8 632 298
Avskrevet tidligere år	-7 237 399
Nedgravd søppelanlegg	605 625
Internveier	2 973 971
Ladestasjon	179 925
Rørfornyng	5 647 114
SUM BYGNINGER	11 930 135

Tomten er kjøpt. Gnr.96/bnr.67

Bygningene er ikke videre avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2019	80 000	80 000
Traktorgarasje		
Kostpris/bokført verdi	48 378	48 378
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		128 378

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri 2024		5 860
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		5 860

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS (OBOS01)		
Annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 216 207	
Nedbetalt i år	260 817	-10 522 976
Obos Boligkreditt AS (OBOS02)		
Annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-12 350 000	
Nedbetalt tidligere	1 251 664	
Nedbetalt i år	268 421	-10 829 915
Obos Boligkreditt AS (OBBK03)		
Annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-900 000	
Nedbetalt tidligere	53 212	
Nedbetalt i år	18 537	-828 251
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-22 181 142

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 128 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 128 600

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 402
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 272

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-9 120
Strøm for desember	-5 868
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 057

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 128 600
Pantelån	23 309 742
TOTALT	24 438 342

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 930 135
Tomt	11 454 521
TOTALT	23 384 656



Tilpshultsborn, 75 parovier.²
Opatschultsborn, 46 m.² 103 m.²
Schwar, 14,9 m.²
Wunderzell, *Malsborn*,
Worm, *Werkbolslag*, 149 m.²

2. *Barbieri*, 30 families;
 3. *Barbieri*, 149 no.
 4. *Barbieri*, 228 no.
 5. *Barbieri*, 149 no.

Stadler:
 Type I - 16 m²
 Type II - 15 m²

Powder:
 Type I - 5 me.
 Type II - 48 me.

Holbysomus ?
S. holbysomus n. sp. n.

DATA REC.	MAPLE HILL
601010	14 JUL 1953
STRONG & GONGWING	

STUDY
BIBLIOGRAPHY
17 OCT 1960
1457
JUL

KJELLER-PLANER, N. TO UTV. NEDGANGER
1:100

WARAS STRINDA
PÅKÖPTEBYGGELSE FÖR UENL
KELLERPLANER

2.06.3. ETASJE

BLOKK 3

1. ETASJE

1. ETASJE

2.06.3. ETASJE

BLOKK 1 06 2

BLOKK 1, 06 2, 1. ETASJE, AREAL: 11.11 m²

AREAL	AREAL	AREAL
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11

BLOKK 1, 06 2, 2. ETASJE, AREAL: 11.11 m²

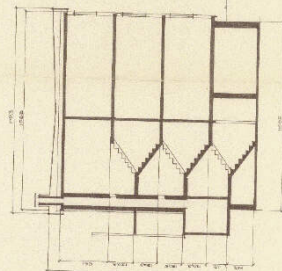
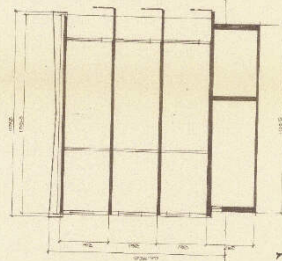
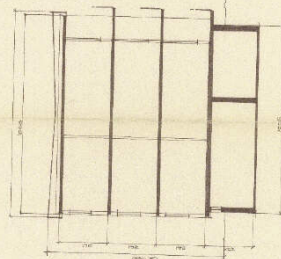
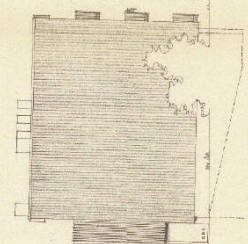
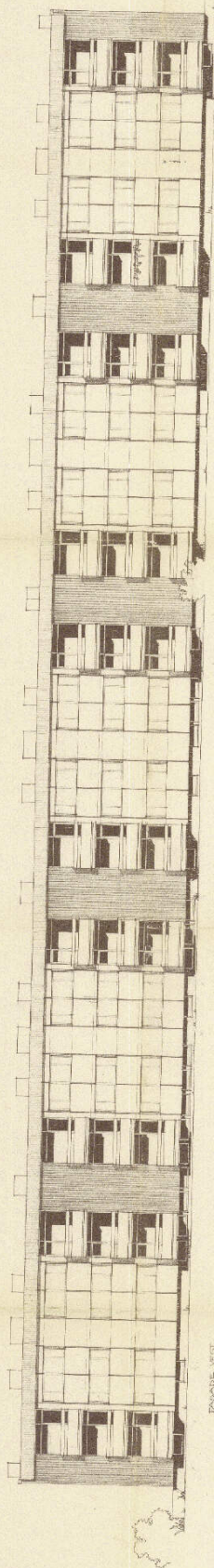
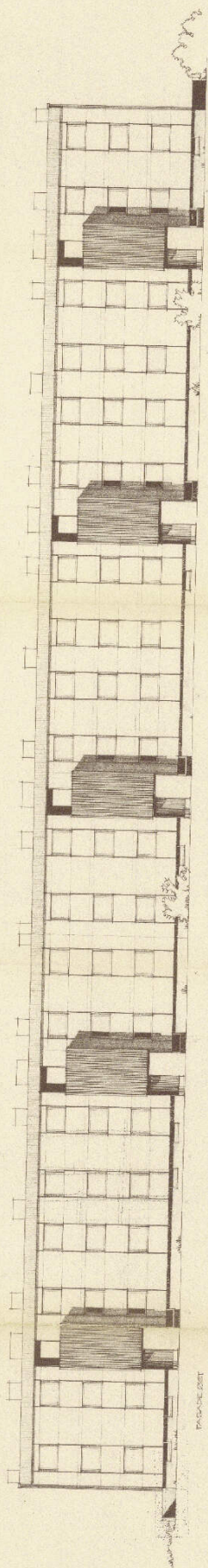
AREAL	AREAL	AREAL
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11

BLOKK 1, 06 2, 3. ETASJE, AREAL: 11.11 m²

AREAL	AREAL	AREAL
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11
11.11	11.11	11.11

1:1000
1:1000
1:1000

Blystev. 1/17 - 1/17
VÆRSÅS
BLYSTEV. 1/17 - 1/17
1:1000



65612074
2017.7.27 9:44:21
F00025

1871

BLOKK
151-67

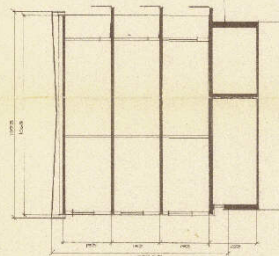
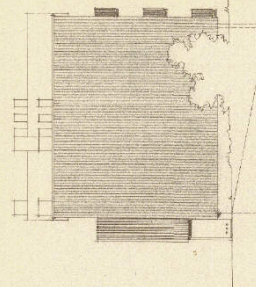
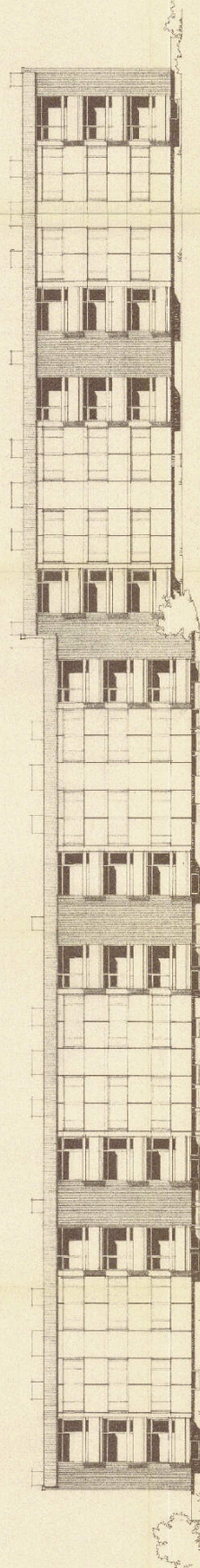
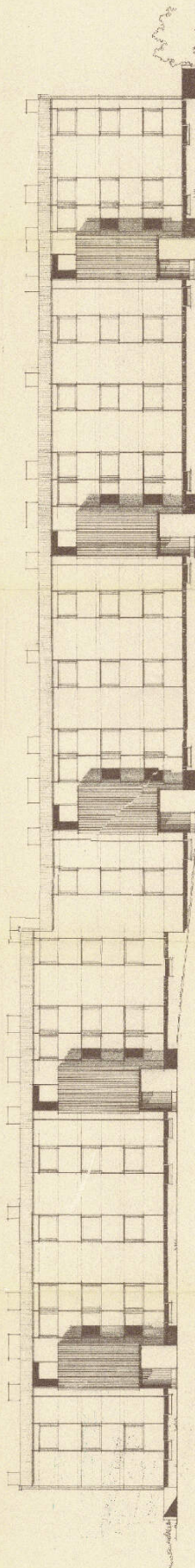
157-101-157
KNOXVILLE, TENN. 37604
PLAY INFORMATION: 1-800-368-3688
HIGHLIGHTS: 1-800-368-3688

WARAS
FASADIR-SNIT BLOWK 1 06 2

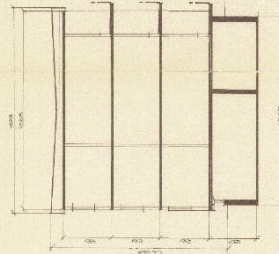
100

III. ST

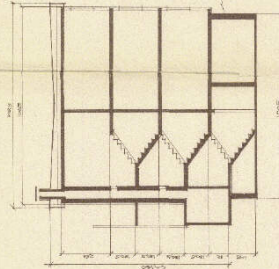
6010" 0
14 JUL 1969
SPRING STONESFIELD



SHIT A-A



SHIT C-C



SHIT B-B

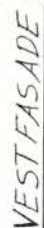
Architectural Institute of the USSR
 1954-1955
 1954-1955
 1954-1955

1954-1955
 1954-1955
 1954-1955

1954-1955
 1954-1955
 1954-1955

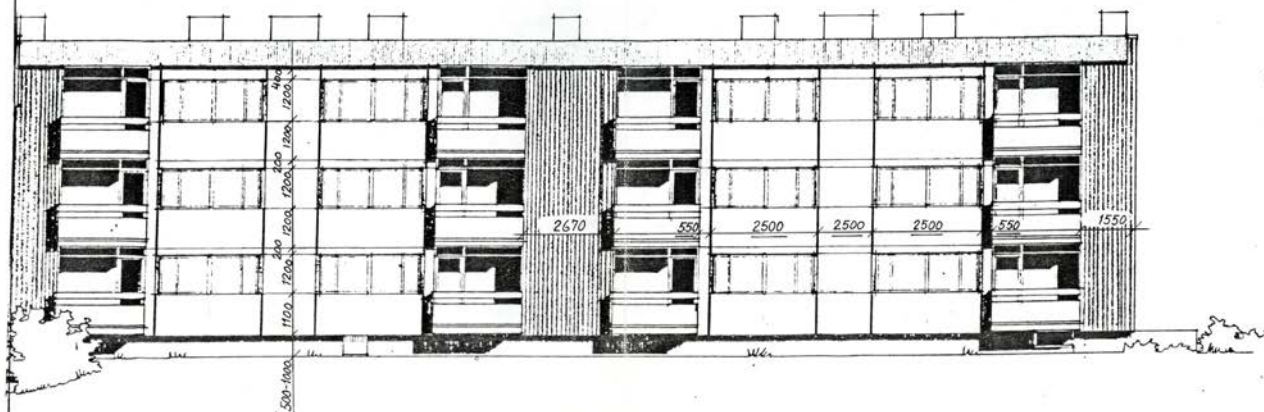
3
 BLOK

1954-1955
 1954-1955
 1954-1955



BYGGESAKSK-NURET
MOTTATT
27 APR. 1984
SAK NR.

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	BY SIVILINGENIØR ARNE R. REINERTSEN Erl. Skaukes gt. 25-7001 Trondheim - Tlf. (075) 26.040	Dato Tegn. Ktr.
Oppdragsnavn	BIASVEIEN BORETTSLAG			
Oppdrag	Ombygging av fasader.			
Tegn. tittel			Målestokk: 1:100 Tegn. ph Ktr. ph	Oppdrag nr. 84040 Tegn. nr. 01 Dato 22-8-68



VEST FASADE

BYGGEREGISTRERT
MOTTATT
27 APR. 1984
SAK NR.

Rev.	Art.	Rev. girer:	Dato	Tegn.	Kr.
Oppdragsnr. BYASVEIEN BORETTSLAG					
Oppdrag Ombygging av fasader.					
Tegn. tittel			Målestokk	Månerhet	Oppdragsnr.
Del av vestfasade			1:100		84040
Veiledende plattedimensjoner			Tegn.	Bløttemål	Tegn. nr.
			8,4		05
					Dato
					2/3-84

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 405

J.nr. 1356/61

Til helserådets formann:

Byggested: Byåsveien nr. 155, g.nr.: 96 b.nr.: 5.

Byggherre: A/L Ungdommens Egen Heim i Trondheim og Strinda.

Byggearbeidets art: Poligblokk.

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

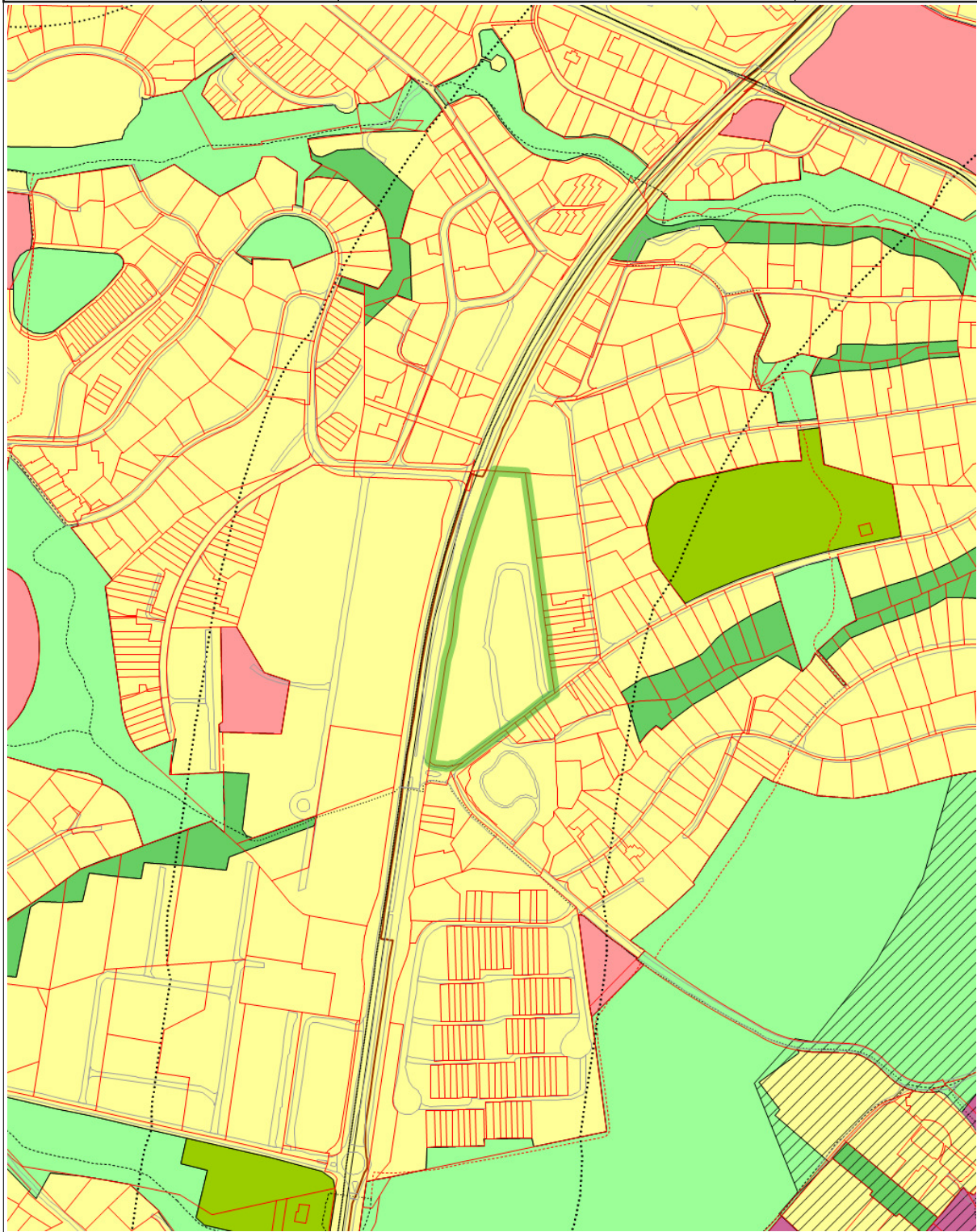
Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

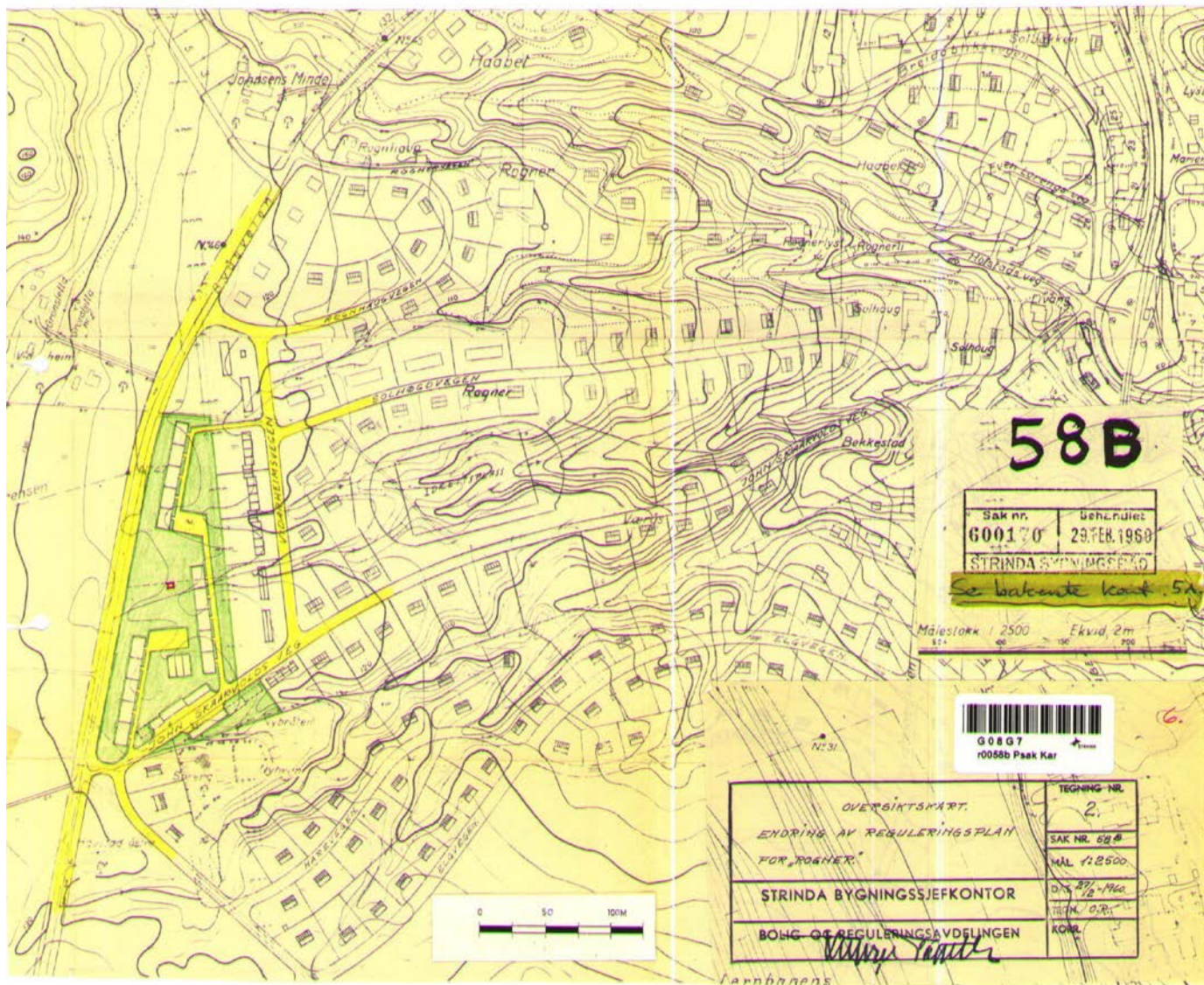
I orden.

Strinda helseråd, den 2 APR 1962

Kjeld Ligeris

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 67	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Byåsveien 155D 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





58B

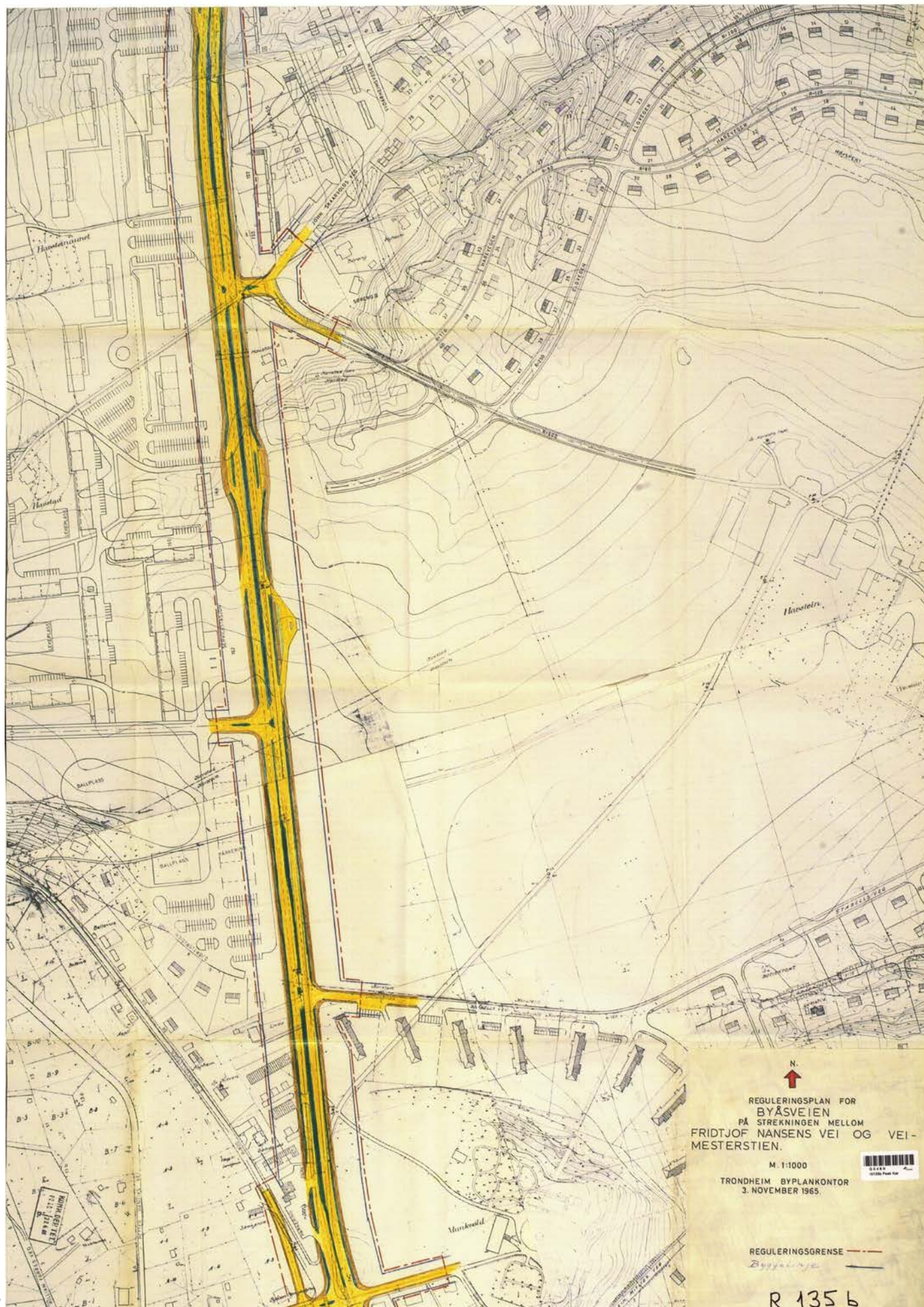
Sak nr.	Behandlet
600170	29.FEB.1960
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR	

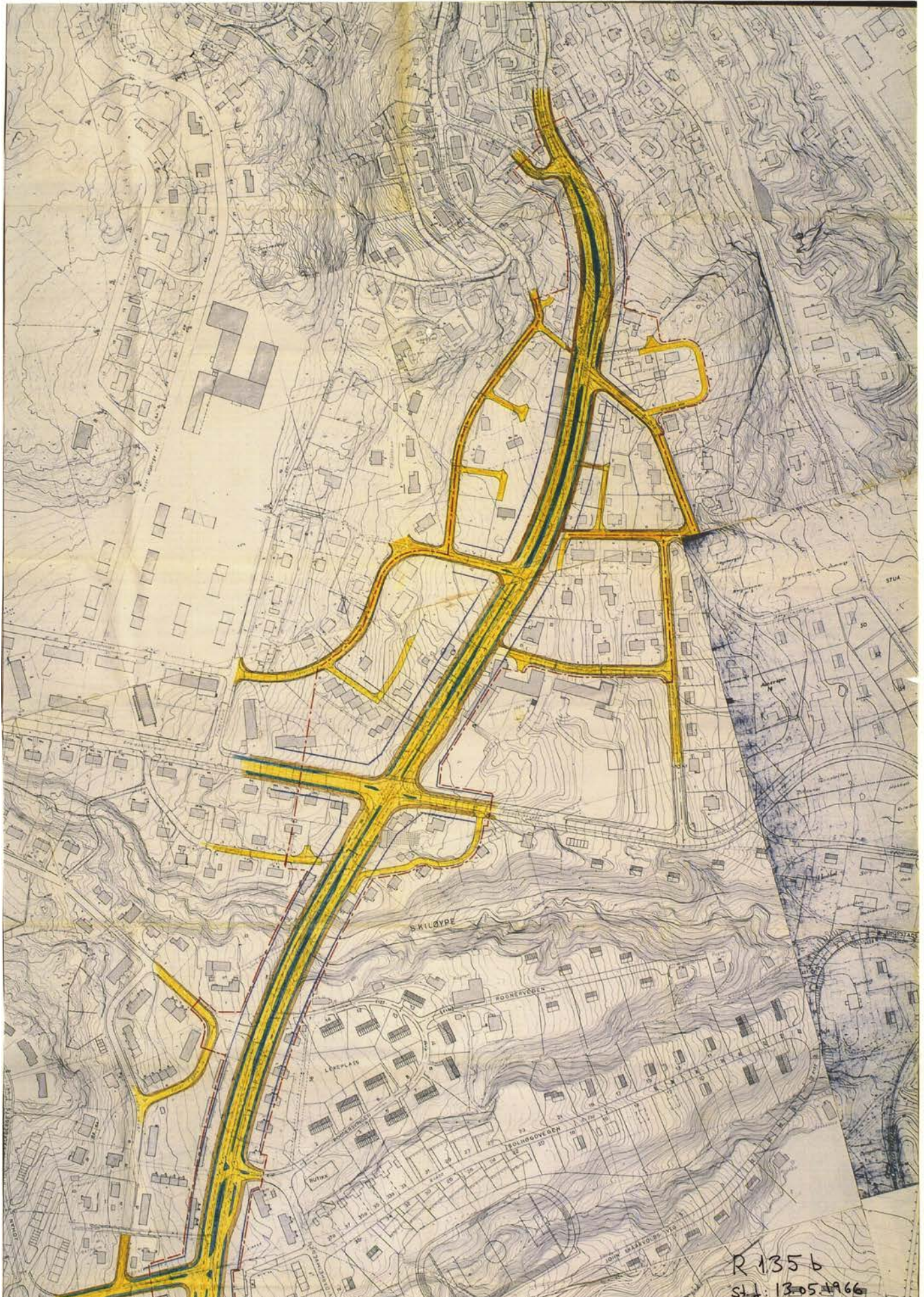
Se bakende kart 5A

Målestokk 1:2500 Ekv. 2m

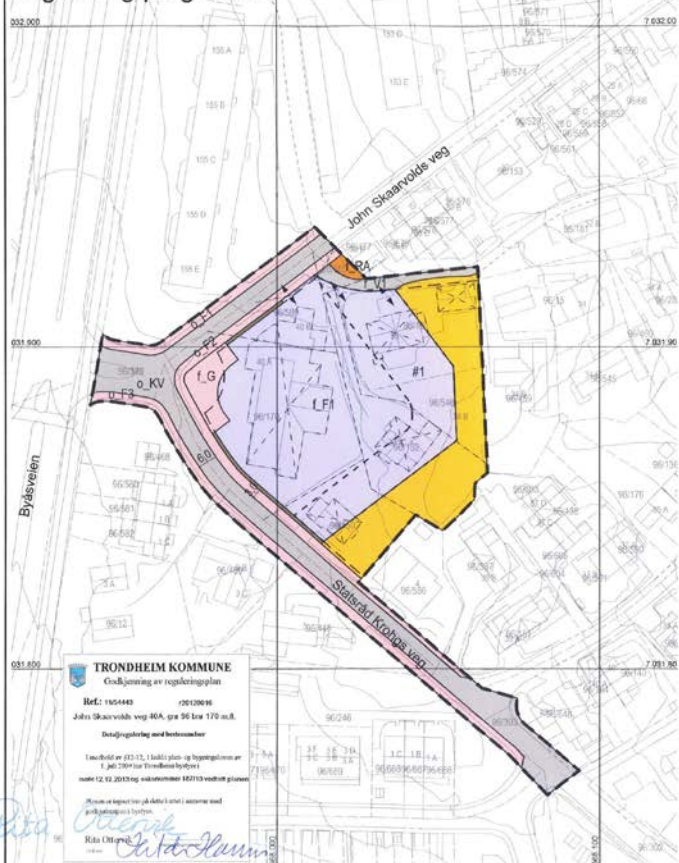


OVERSIKTSKART.	TEGNING-NR.
ENDRING AV REGULERINGSPLAN	2.
FOR "RAGNER".	SAK NR. 58B
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR	MÅL 1:2500
BOHOG OG REGULERINGS-AVDELINGEN	D.T. 27/10-1960
	UTG. 0,80
	KOM.





Regulering på grunnen



TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Betyggelse og anlegg (1001)
- Førstrøinger (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gangareal (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

LINJESYMBOLER

- Planegrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggesone
- Betyggelse som forutsettes fjernet
- Fraktiling
- Grense for bestemmellesområde
- Avkjørsel

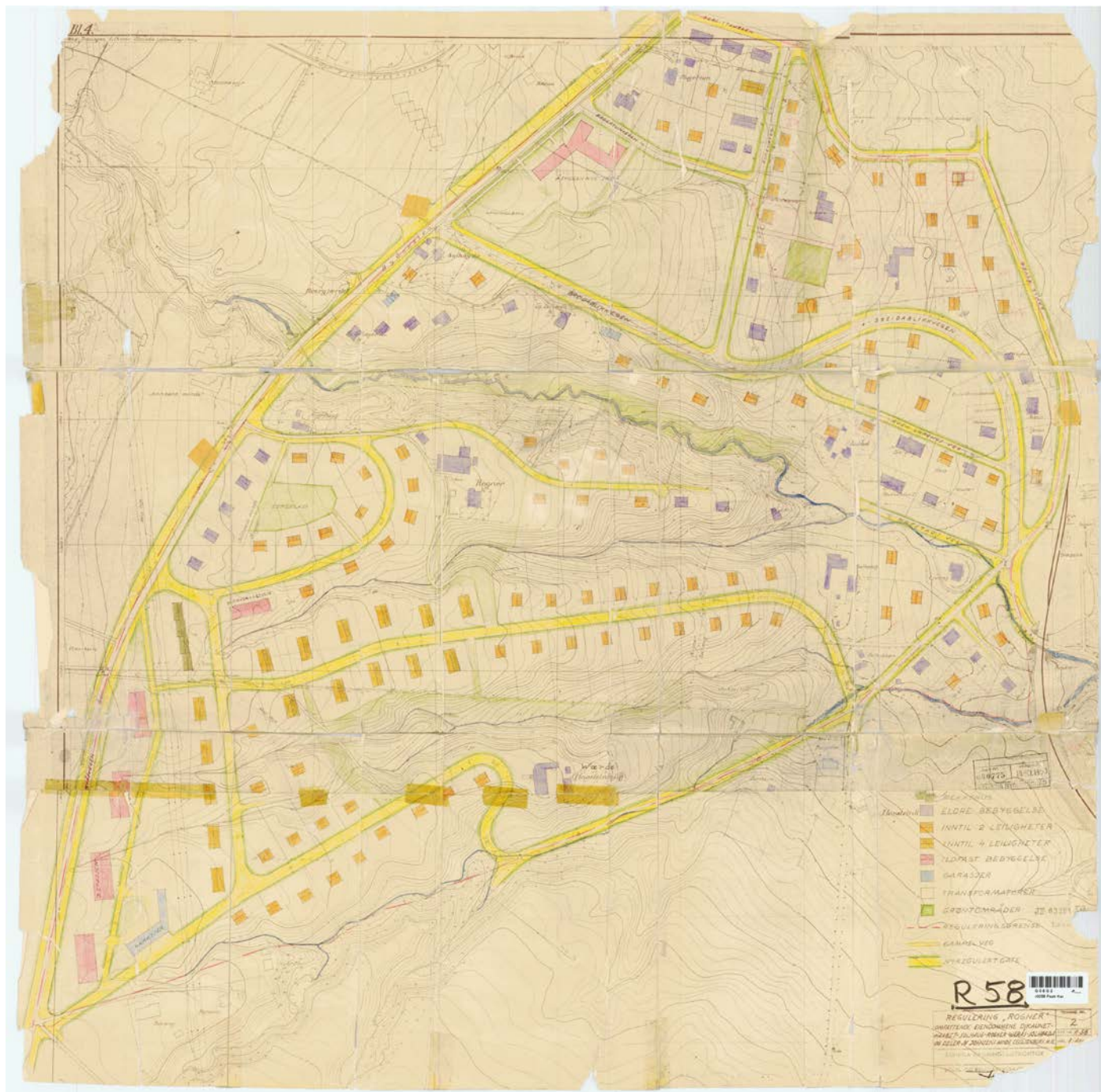


Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: november 2013
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.
Plankart 1 av 3, Regulering på grunnen

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Med revisjoner forslått av TK20.12.12	05.01.2013	SG			
B. Med revisjoner etter høring	19.09.2013	SG			
C. Til sluttbehandling	04.11.2013	SG/TK			

Saksbehandling i følge PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjon vedvarende reguleringssak	03.02.2012	SG
Behandling i bygningsrådet/plansutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	15.05.2013 - 27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget	26.11.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	26.11.2013	
Godkjent i bystyret	12.12.2013	
Forslagsstiller: Agraff as	Reguleringsplan nr: R20120016	
Dato: 19.09.2013	Kommunens saknr: 11/54443	



R 1356



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

Planen er stadfestet: 13.05.66
Bestemmelsene er stadfestet: 31.10.66.

R135b

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BYÅSVEGEN PÅ STREKNINGEN MELLOM
FRIDTJOF NANSSENS VEG OG VEGMESTERSTIEN**

Sendes herr finansrådmannen.

I sammenheng med ekspropriasjonsskjønnet for Byåsvegen har det vært reist en del spørsmål om adkomst. Byplankontoret anser det for å være riktig å sikre muligheten for å kunne gjøre veien mest mulig adkomstfri.

Byplanrådet har i møte 10/5 d.å. vedtatt å foreslå følgende vedtekt til reguleringsplanen for Byåsveien av 3/11-1965:

"Uten byplanrådets spesielle godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til Byåsveien på strekningen Fridtjof Nansens vei - Vegmesterstien enn de som er vist på planen."

Reguleringsplanen for nevnte strekning av Byåsveien ble vedtatt av bystyret 3/3-1966 (Bnr. 33) og ble stadfestet av departementet 13/5-1966.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R58

Journalnummer:

Planen er datert 10.11.51, sist endret 08.03.53
Stadfestet 01.10.53.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR ROGNER, OMFATTENDE EIENDOMMENE DIKAUNET,
HAABET, SOLHAUG, ROGNER, WÆRÅS, SOLHØGDA OG DELER AV JOHNSENS
MINDE M.FL.**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Boligblokkene tillates ført opp i 3 etasjer og skal være av brannfaste materialer.
4. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke butikker innredet andre steder enn hvor dette er anmerket på planen.
5. De på planen viste felles garasjer skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjer må ikke innrettes uten bygningsrådets samtykke.
6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
8. Området omkring og øst for Wærås tillates ikke bebygget før det foreligger delings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

000



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20120016

Arkivsak:11/54443

Detaljregulering av John Skaarvolds veg 40 A Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.11.2013

Dato for godkjenning av bystyret : 12.12.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket Agraff AS, senest datert 04.11.2013.

Reguleringen omfatter tre nivåer: Reguleringsplan på grunnen, reguleringsplan over grunnen, og reguleringsplan under grunnen. Plassering av nivåer i høyden er angitt på plankartene.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Bebyggelse og Anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Garasjeanlegg for bolig-/ fritidsbebyggelse
 - Forretning
 - Renovasjonsanlegg
 - Uteopphold
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangareal
 - Annen veggrunn – grøntareal
3. Bestemmelsesområde
 - Område for dekkekonstruksjoner og parkering

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Atkomst

Planområdet skal ha atkomster som vist med piler på kartet.

3.2 Beregning av BRA

Kjellerareal under terreng og parkeringsareal skal ikke regnes med i BRA.

3.3 Støy

Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Støynivå utendørs skal følge anbefalte støygrenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets T-1442/2012. Enkeltkilder for støy skal skjermes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Utnyttelse

Bebyggelse over grunnen skal minimum ha et samlet BRA på 2800 m² og maksimum et samlet BRA på 2900 m².

4.1.2 Byggehøyde

Bebyggelse over grunnen tillates bygd opp til kotehøyder vist på plankartet. Heiser og andre tekniske installasjoner tillates bygd 1,5 m over angitte kotehøyder. Disse tekniske installasjonene skal i sum maksimalt utgjøre 10 % av takarealet.

4.1.3 Universell utforming og tilgjengelige boenheter

Minst 30 % av boenhetene skal utformes med alle hovedfunksjonene på inngangsplanet og ha universell tilgjengelighet til parkering, renovasjon og lekearealer. Heis fra parkeringskjeller skal etableres og være tilgjengelig for alle boenheter innen planområdet.

4.1.4 Rekkverk og støyskjerm

Rekkverk langs kanten av dekke i plankart over grunnen utformes slik at det er mest mulig transparent. Støyskjerm vist på plankart over grunnen skal minst være 1,8 m over terreng og kan erstatte rekkverk.

4.1.5 Atkomst til boliger

Intern atkomstveg til boliger skal ha vegbredde slik at den fremstår som en gangveg. Den skal opparbeides med forsterkningslag, bredde, materialer og stigning som er tilpasset utrykningskjøretøy og flyttebil.

4.1.6 Støyfølsomme rom

Støyfølsomme rom, spesielt soverom, skal plasseres mot stille side i forhold til John Skaarvolds veg og Statsråd Kroghs veg.

4.2 Uteoppholdsarealer

Det skal anlegges felles uteareal for boliger som vist på plankartet. Felles uteareal inkluderer intern atkomstveg på åsen. Utearealene skal inneholde attraktive møtesteder, sittemuligheter, og arealer for utendørs lek.

4.3 Grøntanlegg

Dekke konstrueres slik at det kan legges minimum 0,5 m vekstjord på dekket for boligbebyggelse og uteopphold på plankart over grunnen, og over formål for bebyggelse og anlegg vist på reguleringsplan på grunnen.

4.4 Renovasjonsanlegg f_RA

Areal f_RA skal benyttes til avfallshåndtering for boligene innenfor planområdet. Det skal benyttes nedgravd løsning for avfallshåndtering for boligene. All henting av avfall fra boligene innenfor planområdet skal skje fra f_RA.

4.5 Område for forretning f_F1

4.5.1 Forretningsareal og skilt.

Innenfor arealet tillates oppført forretning med inntil 1400m² BRA. Skilt tillates oppført langs kanten av boligdekket i buen som omslutter f_G. Maksimalt areal for skilt er 12,5 m².

Inngangssonen i område f_F1 skal ikke ligge lavere enn 0,7 m under gjennomsnittlig høyde for

område f_G.

4.5.2 Parkering for forretning

Minimum 5 % av plassene skal være utformet for bevegelseshemmede. Det skal være minst 15 sykkelparkeringsplasser som plasseres i felt f_G. Det skal minimum være 2,2 m fri høyde under tak i område f_F1. All bilparkering til forretning skal skje innen f_F1.

4.5.3 Fasader mot fortau

Fasader mot fortau og boligdekkekanth mot fortau skal ha heldekkende fasadevegetasjon, som skal fremstå som attraktive i vinterhalvåret. Plan for vegetasjon skal følge illustrasjonsmaterialet i byggesaken.

4.6 Garasjeanlegg for boligbebyggelse f_GA

Parkeringskjelleren er for parkering og boder for boligbebyggelsen innenfor reguleringsplan. All boligparkering skal skje i kjelleren.

4.7 Bebyggelse innenfor formål bebyggelse og anlegg

Bebyggelse skal begrenses til nødvendige konstruksjoner for dekket for boligene og uteoppholdsareal.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveger

Kjøreveger merket med o_ på plankartet skal være offentlige. Dette inkluderer o_KV John Skaarvolds veg og o_KV Statsråd Kroghs veg.

Veg f_V1 er atkomst til eiendommene gnr 96, bnr 13, 15, 181, 200, 459, 460 og 545.

5.2 Fortau

Fortau skal være offentlige. Der innkjøringer krysser fortau skal kantstein følge fortauet. Kantstein skal senkes i tilstrekkelig høyde ved avkjørsler med en maksimal bredde på 6 meter. Varelevering til f_F1 skal skje over kantstein.

5.3 Gangareal

Innenfor område f_G skal det legges en inngangssone for forretning f_F1. Denne skal utformes som et attraktivt oppholdssted med sittemuligheter. Området skal ligge på nivå med fortauet. f_G skal skilles fra fortau ved bruk av dekkemateriale. Området skal gi god plass til trapper og universelt utformede ramper fra fortausnivå til butikkinngang. Minst 120m² av arealet skal være uten overbygning.

5.4 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn skal være offentlig og skal opparbeides slik at det kan benyttes til snøopplag.

§ 6 BESTEMMELSESMÅTE #1

I bestemmelsesområde #1 tillates kun bygging av nødvendige bærekonstruksjoner og vegger, parkering til f-F1 og konstruksjoner for rampe til parkeringskjeller.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utbyggingsrekkefølge

Det skal følge en plan som redegjør for utbyggingsrekkefølge sammen med søknad om tiltak. Ved trinnvis utbygging, med mer enn 2 år mellom trinnene, skal området settes i midlertidig stand.

7.2 Utearealer og atkomst

Areal vist som uteopphold på plankart over grunnen skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger. Heis skal være etablert innen brukstillatelse gis for første bolig.

7.3 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

To elektriske oljekabler krysser planområdet i nordøst. Ved graving skal netteier kontaktes slik at skade unngås.

Bebyggelse som rives skal foto-dokumenteres.

7.4 Geoteknikk

Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis.

7.5 Fortau

Før brukstillatelse gis til bebyggelsesområde f_F1 og f_B, skal fortau o_F2 være ferdigstilt. Før ferdigattest gis for bebyggelsesområde f_F1 og f_B, skal fortau o_F1 og o_F3 være ferdigstilt.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

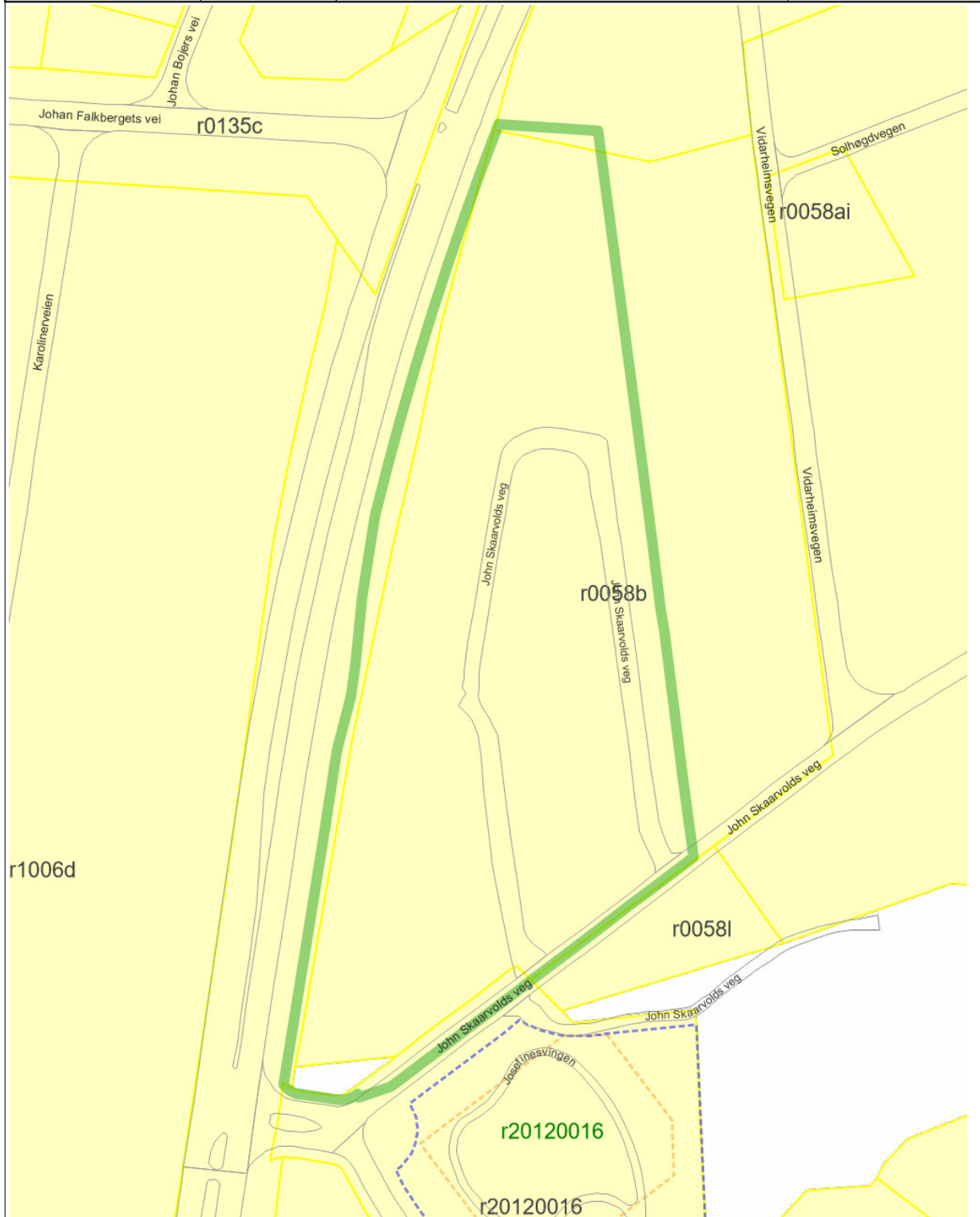
12/12-2013, sak B nr. 187/13

Kita Othervik

ordfører

formannskapsekretær

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 67	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Byåsveien 155D 7021 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Byåsveien 155D
7021 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre