

Velkommen til

Byåsveien 155D, 7021 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Byåsveien 155D
7021 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-	**BRA/BRA-i**	96 / 75 m²
Omkostninger	kr	9 302,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 299 302,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	242 023,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 541 325,-	**Byggeår**	1962
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 206,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

+47 482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Byåsveien 155D, 7021 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 10 i BYÅSVEIEN BORETTSLAG, org.nr. 955231600, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 532 023,-
Prisantydning	kr	3 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	242 023,-
Omkostninger	kr	9 302,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 541 325,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 548 225,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsprøving OBOS kr 8 212,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 302,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 206,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Finanskostnader: 1 673,-
Felleskostnader: 2 838,-
TV/bredbånd: 695,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 22 083 907,- pr 31-12-2024

Renter og avdrag
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207888826
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 10 476 684,00
Innfrielsesdato: 30.06.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207888834
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 10 782 273,00
Innfrielsesdato: 30.06.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207978736
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 824 950,00
Innfrielsesdato: 30.09.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-Ordning
Borettslaget tilbyr ikke IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
OBOS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 13 m²
BRA totalt: 96 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Borettslaget har 61 garasjer som leies ut etter søknad. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Det er også ca. 55 utvendig parkeringsplasser for beboere og gjester.

Borettslagets eiendom
Gnr. 96, Bnr. 67, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 19 248 m².

Byggeår
1962 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, bod og innglasset balkong.

Kjeller: 2 boder.

Standard
Entré (4,8 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.

Bad (5,7 m²):
Flislagt gulv. Flislagte veggflater. Malt flate i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap, veggskap og speil.
Veggmontert dusjbatteri i dusjsone med glassvegger/dør.

Vaskerom (3,7 m²):
Flislagt gulv. Flislagte veggflater. Malt flate i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap og speil.
Veggmontert toalett. Varmtvannstank, rørskap, kran og avløp for vaskemaskin.

Stue (24,0 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.
Innredning: Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken (10,1 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.
Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.
Ventilator med kullfilter.

Soverom 1 (8,1 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (12,6 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bod (1,4 m²):
Betonggulv. Plater på vegger. Betongdekke i tak.

Innglasset balkong (11,9 m²):
Heltregulv. Panel på vegger. Malt flate i tak.

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Byåsen i et område kalt Havstad – medianen mellom Bymarka og sentrum. Her har du umiddelbar nærhet til Metrobuss, et rikt utvalg av dagligvarebutikker, samt at skisporet opp til Bymarka starter like ved Astorbanen. Det er også kort veg til skole og barnehager.

Kollektivtilbud
Boligen har god tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 3 og 23 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, Pirsenteret, St. Olavs, NTNU og Dragvoll. Buss 13 går også hyppig fra Havstad og via St. Olavs hospital. Estimert tid på Atb.no er ca. 13 minutter fra Havstad til Trondheim Torg (Kongens gate).

Enkel tilgang på Høyskoler og Universitet
Med god tilgang på kollektivtilbud er det null problem å komme seg til høyskoler og universitet. Det går direktebuss til både NTNU og BI med hyppige avganger. Med nedoverbakke til NTNU, samt egen sykkelvei til BI kan man i tillegg velge det spreke alternativet. Fra boligen er det estimert 15 minutter på sykkel til Studentersamfundet.

Bymarka og bredt idrettstilbud
Bydelen Byåsen er kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Her har du alt fra lysløyper, badevann, maskinpreparete skiløyper og flott turterreng med ca. 300 km sti. Nærmeste badevann fra boligen er populære Theisendammen, som også kan benyttes som skøytebane i vinterhalvåret. For den som er aktiv har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært gode tilbud for dette på Byåsen. Ikke langt unna finner du Granåsen - Trondheims hovedarena for vinteridrett knyttet til skihopping, kombinert, langrenn og skiskyting. Flere store idrettsanlegg og klubber byr på en rekke muligheter innen blant annet fotball, håndball, orientering, golf og volleyball. Dersom man ønsker å trene på treningssenter, er blant annet 3T Byåsen et godt alternativ, og er ca. 5 minutter unna med bil.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Åsveien barneskole og ligger i et svært barnevennlig område med bredt tilbud på barnehager, lekeplasser og uteområder.

Servicefunksjoner
Like ved leiligheten har man Havstad Senter som byr på dagligvarehandel og post. Rema 1000 på Havstein ligger bare noen hundre meter fra leiligheten. Det er også kort veg til butikksenter på Sverresborg med blant annet REMA 1000, MENY, Vinmonopolet, apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og bakeri. Dersom man ønsker å spise mat ute eller bestille Takeaway er det flere muligheter i nærheten, blant annet Sabrura, Kompis, Pizzabakeren, Palermo og Tavern på Sverresborg Folkemuseum. Foodora og Wolt leverer også til døra.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk som ble oppført i 1962, og er på 3 etasjer over kjeller. Grunnmur og etasjeskillere er av betong. Hovedkonstruksjon over grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og det er vinduer med 2-lags glass. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 17.11.1962. Det er også vedlagt byggegodkjente tegninger.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
G - RØD

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.
T-We dekoder følger leiligheten ved salg.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0058 Dikaunet, Haabet, Solhaug, Rogner, Wærås, Solhøgda og deler av
Johnsens Minde (1.10.1953)
- r0058b Rogner, endret regulering (28.3.1960)
- r0135b Vegmesterstien (13.5.1966)
- r20120016 John Skaarvolds veg 40A, gnr.170 m.fl. (12.12.2013) fortau og veg.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 889 119,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 556 475,-.

Andel felles formue
kr 6 767,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så 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 i den forbindelse 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.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget, ta kontakt med megler for nærmere info.

Eier
Arve Bjørneraas og Rita Iren Bjørneraas

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 306779
Dato: 28.11.1961
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 306580
Dato: 06.11.1963
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 11008
Dato: 25.08.1971
Gjelder rekkegarasje for 4 biler

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 858
Dato: 14.01.1991
Overenskomst mellom Byåsen Borettslag og Trondheim E-Verk om nettstasjon på d.e. Inneh. div. best

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslagets økonomiske status for 2023:

Driftsinntekter: 5 334 322,-
Driftskostnader: -3 396 784,-
Driftsresultat: 1 937 537,-
Årsresultat: 836 838,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 13 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS den 18-03-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Vedovn
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Følgende endringer som normalt krever søknad er utført:
- Soverom 2 er utvidet med areal fra opprinnelig "kott".

Følgende endringer som normalt ikke krever søknad er utført:
- Bad er etablert med areal fra opprinnelig Kjøkken.

Endring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktige tiltak. Konf. megler.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Viser til eiers egenerklæring.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bygg av komplett bad med rør i rør ,nye sluk. Alt nytt av elektriker varmekabler downlights . Nye fliser på vegg å gulv . Alt dette er gjort av fagfolk på dugnad . Har bildedokumentasjon på det som er gjort.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Nytt alt sammen.

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

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt fra hovedinntaket i leiligheten

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny vedovn

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Berg & Wigum
Beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt i hele leiligheten med ny innmat i sikringsskap.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport
- egenerklæring
- energiattest
- kommunale avgifter
- midlertidig brukstillatelse
- byggegodkjente tegninger
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- husordensregler
- vedtekter
- årsmøte 2024
- regnskap
- protokoll

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
E-post: ivar.lindrupsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






































SAMSUNG









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 / 0.2 km
Breidablikk	Linje 9	13 min / 1 km
Marienborg stasjon	Linje R60, R70	6 min / 2.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min / 5.2 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Nyborg skole (1-7 kl.)	257 elever, 16 klasser	9 min / 0.6 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.)	534 elever, 36 klasser	13 min / 1 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	19 min / 1.4 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	7 min / 2.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	570 elever, 34 klasser	18 min / 1.3 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	25 min / 1.8 km
Skansen Videregående Steinerskole		7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

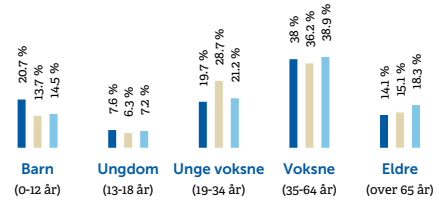
KVALITET PÅ SKOLENE

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	5 min / 0.4 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	67 barn	9 min / 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Havstein	Post i butikk, PostNord	0.1 km
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	6 min / 0.5 km

FINN 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

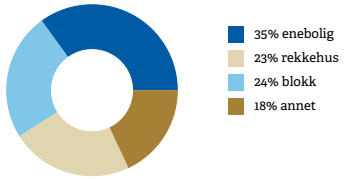
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Havstein kunstgrasbane	Fotball	4 min / 0.3 km
Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	7 min / 0.5 km
3T-Byåsen		25 min
EasyFit Byåsen		6 min

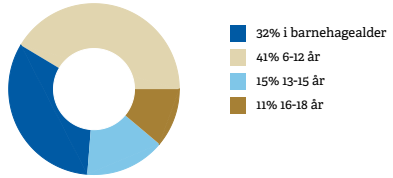
BOLIGMASSE



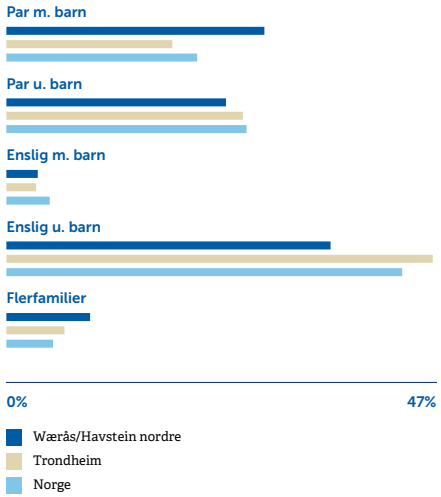
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	18 min
Vitusapotek Havstad Torg	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



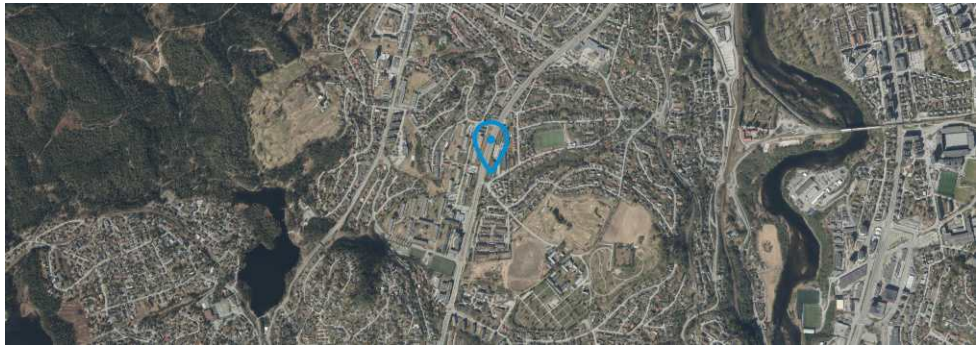
FAMILIESAMMENSETNING

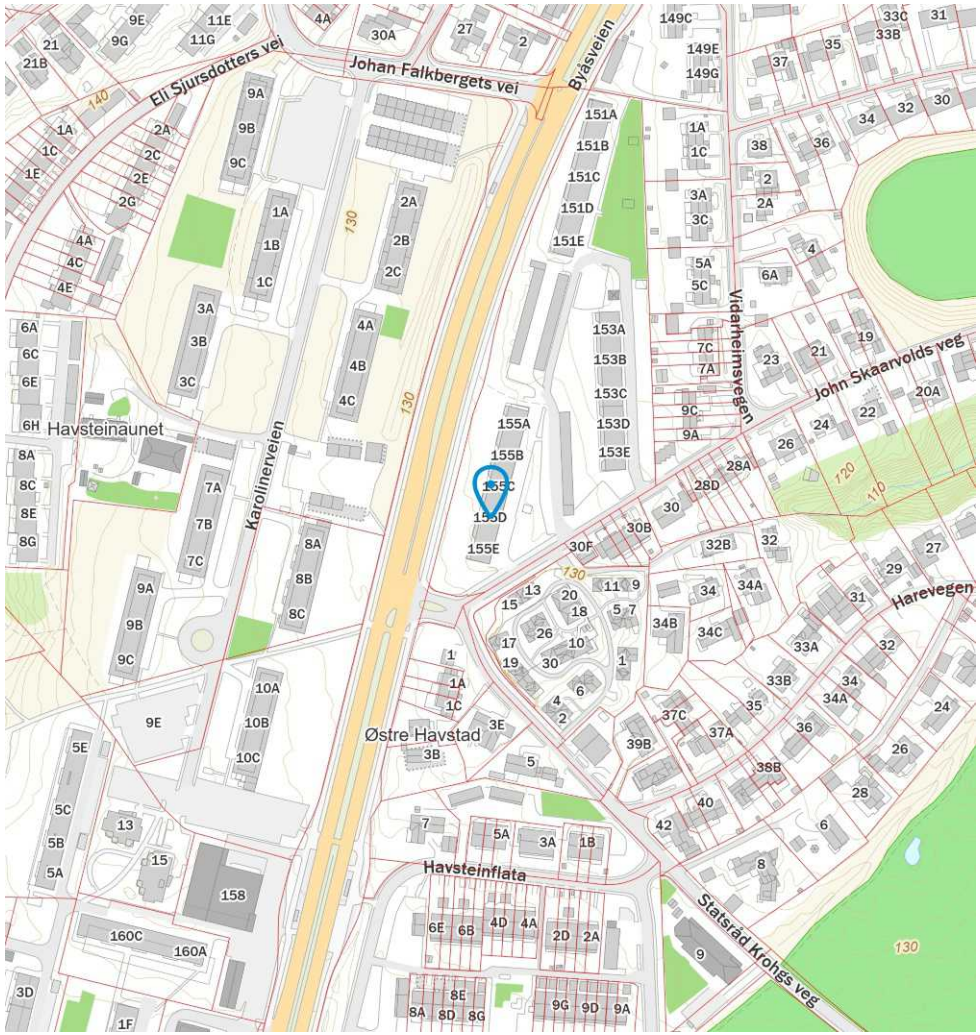


SIVILSTAND

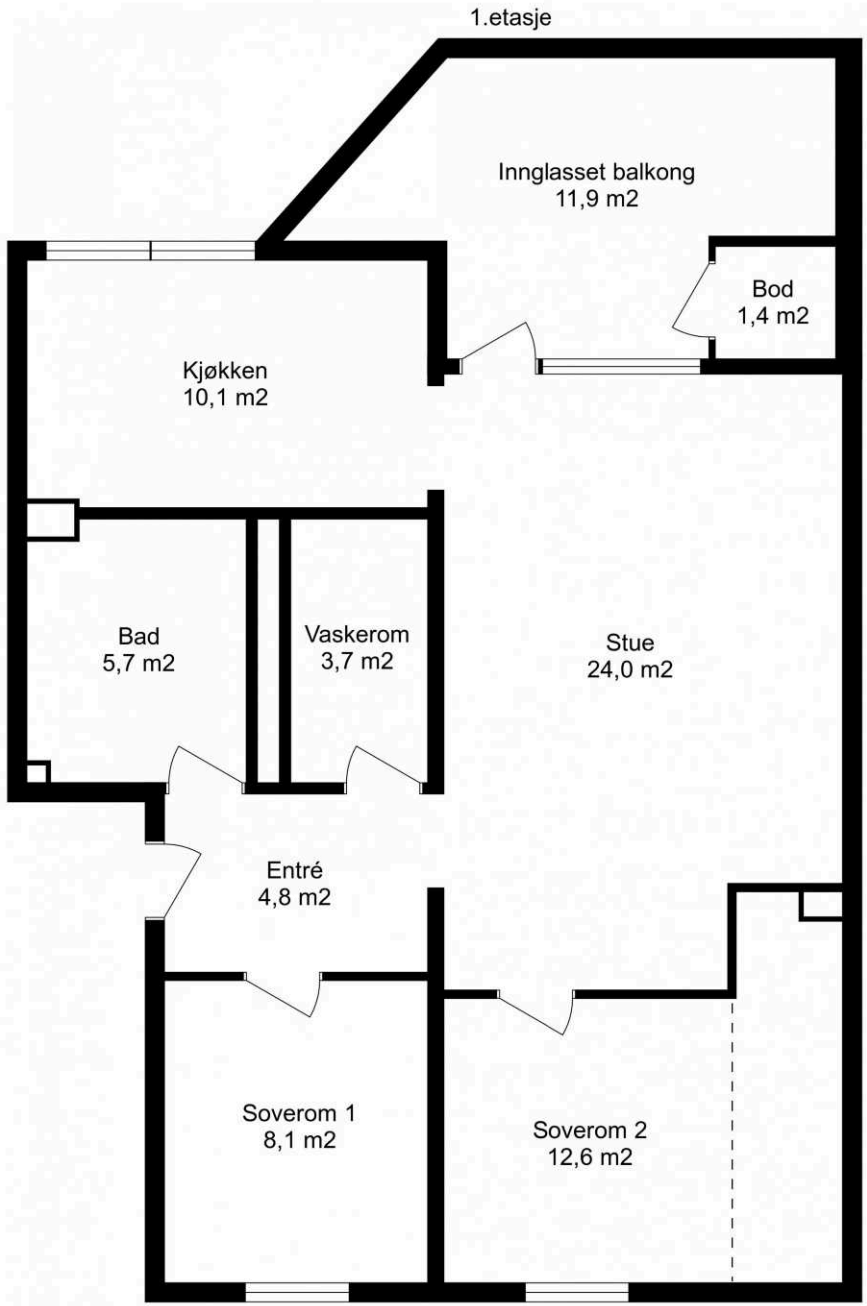
	Wærås/Havstein nordre	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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





FINN 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



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Tilstandsrapport

Leilighet
Byåsveien 155D , 7021 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 96, bnr. 67
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21667-1719 **Referansenummer:** NJ1367

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peder Talsnes **Vår ref:**

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Peder Talsnes
Uavhengig Takstingeniør
pt@verdi-analyse.no
901 76 503

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byåsveien 155D , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 67
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk som ble oppført i 1962, og er på 3 etasjer over kjeller. Grunnmur og etasjeskillere er av betong.
Hovedkonstruksjon over grunnmur består av betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og det er vinduer med 2-lags glass. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,7 m²):
Flislagt gulv. Flislagte veggflater. Malt flate i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap, veggskap og speil.
Veggmontert dusjbatteri i dusjsone med glassvegger/dør.

Vaskerom (3,7 m²):
Flislagt gulv. Flislagte veggflater. Malt flate i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap og speil.
Veggmontert toalett. Varmtvannstank, rørskap, kran og avløp for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (10,1 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt flate i tak.
Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Rørskap med stoppekran er plassert på vaskerommet.
- Sikringsskap er plassert i felles gang.
- Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmer.
- Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet og rommer 190 liter.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke.

Følgende endringer som normalt krever søknad er utført:
- Soverom 2 er utvidet med areal fra opprinnelig "kott".

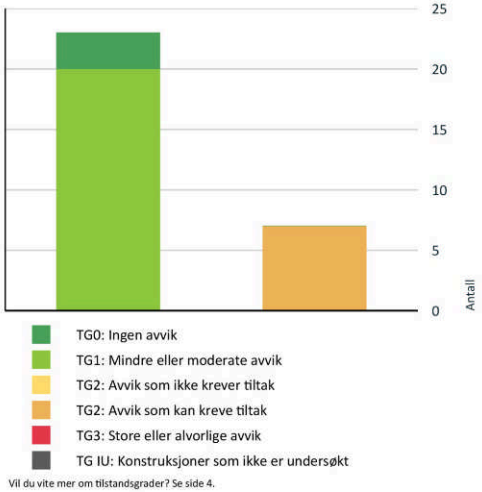
Følgende endringer som normalt ikke krever søknad er utført:
- Bad er etablert med areal fra opprinnelig Kjøkken.

Byåsveien 155D , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 67
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et Borettslag og i rapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av gjeldende objekt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Vedovn	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten er oppusset innvendig i 2022/2023. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass av nyere ukjent dato.
Vinduer mot innglasset balkong er datert 1979.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør datert 1984.
Malt balkongdør i tre datert 1981.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med heltregulv, panel på vegger og malt flate i tak.

Innglassing av balkong ble utført i 1994 iht byggesak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved stikkprøve i veggpanel registreres det noe høyt fuktnivå, men ikke påvist fuktskader.
Innglassede balkonger er værutsatt og inndriv av regn kan forekomme. Videre kan det oppstå kondens pga temperaturvariasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales. Sørg for å lufte med jevne mellomrom.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater ble oppusset i 2022/2023.
Det er laminatgulv med gulvvarme på alle rom bortsett fra soverom ifølge eier. Malte flater på vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Byåsveien 155D , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 67
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Vedovn

Vedovn ble montert i forbindelse med oppussing i 2022/2023 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avstand mellom ildsted og brennbart materiale (gulv) er like under dagens krav. Hovedregelen er at gulvplaten skal dekke 30 cm foran ovnsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å flytte ildstedet lengre inn mot pipa slik ar kravet blir ivaretatt.

TG 1 Pipe

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Pipa er rehabilitert med nytt røykrør på ukjent tidspunkt.
Sotluke er tilgjengelig i kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert av fagfolk på dugnad i 2022/2023. Dette ifølge eier.
Dokumentasjon i form av bilder er fremvist.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran på vegger/gulv.
Bilder av utførelse er fremvist. Membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.



Sluk, plassert i dusjsone

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med servant, underskap, veggskap og speil.
Veggmontert dusjbatteri i dusjsone med glassvegger/dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

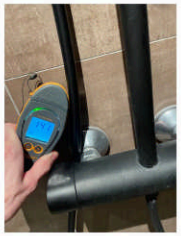
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluftspalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsonen er vendt mot vaskerom og fastmontert kjøkkeninnredning. Våtsone ved servant er vendt mot nabo.

Det ble istede sjekket for fukt med fuktindikator på gulv og vegg, uten å avdekke unormale forhold.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble rehabilitert av fagfolk på dugnad i 2022/2023. Dette ifølge eier.

Byåsveien 155D , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 67
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Dokumentasjon i form av bilder er fremvist.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet rundt toalett ligger lavere enn området ved servant, varmtvannstank, vaskemaskin og sluket.
Hvis det oppstår vannlekkasje fra toalett, vil vann renne utover gulvet og mot tilstøtende gang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannstopper med føler som automatisk stenger vannet ved vannlekkasje bør monteres.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran på vegger/gulv.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med servant, underskap og speil.
Veggmontert toalett. Varmtvannstank, rørskap, kran og avløp for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering via ventil i overgang vegg/tak. Tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk og overstrømning for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var nødvendig. Fuktmåling ble foretatt via inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold.



Ingen utslag på fukt

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble montert i forbindelse med oppussing i 2022/2023.
Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ikke montert komfyrvakt. Kravet om komfyrvakt kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ettermontering av komfyrvakt anbefales. Komfyrvakter som skal plugges i stikkontakten kan du montere selv, mens komfyrvakter for fast tilkobling må monteres av en elektriker.

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger av plast (rør i rør) ble etablert i forbindelse med oppussing i 2022/2023.
Rørskap med stoppekran er plassert på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast er tilkoblet rørstamme i støpejern fra byggeår.

Byåsveien 155D , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 67
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er utført rørfornying i borettslaget på ukjent tidspunkt ifølge eier.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarm. Til orientering er naturlig ventilasjon brukerstyrt, det vil si at friskluftsventiler må brukes aktivt av de som er i rommet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet og rommer 190 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hele det elektriske anlegget er nytt fra hovedinntaket i leiligheten. Dette i følge eier.
Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Hele det elektriske anlegget er nytt fra hovedinntaket i leiligheten. Dette i følge eier. Dokumentasjon er fremvist.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring datert 2022 er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Utover dette har eier fremvist dokumentasjon på arbeider med el-anlegg i leiligheten.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

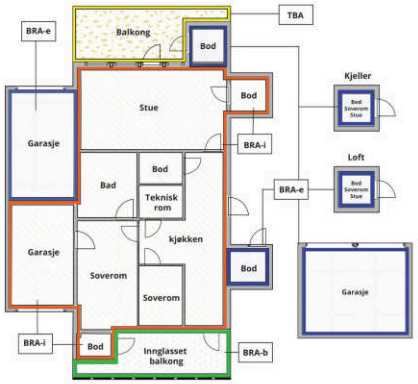
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	75		13	88	
Kjeller		8		8	
SUM	**75**	**8**	**13**		
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Vaskerom, Stue, 2 Soverom, Bod		Innglasset balkong
Kjeller		2 Boder	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp imot byggesaksmappe og tegninger vedlagt infoland meglerpakke.

Følgende endringer som normalt krever søknad er utført:
- Soverom 2 er utvidet med areal fra opprinnelig "kott".

Følgende endringer som normalt ikke krever søknad er utført:
- Bad er etablert med areal fra opprinnelig Kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til eiers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	73	23

Byåsveien 155D , 7021 TRONDHEIM
Gnr 96 - Bnr 67
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Peder Talsnes	Takstingeniør
	Peder Talsnes	Takstingeniør
	Arve Bjørneraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	96	67		0	19248.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Byåsveien 155D

Hjemmelshaver
Byåsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYÅSVEIEN BORETTSLAG	955231600			Bjørneraas Arve, Bjørneraas Rita Iren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.03.2025	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.03.2025	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2025	Signeringsdato	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2025	Utskriftsdato	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

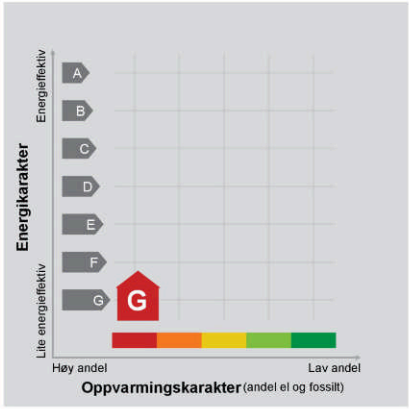
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Byåsveien 155D
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182307203
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-94647
Dato	19.03.2025



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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rita Iren Bjørneraas

Arve Bjørneraas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Byåsveien 155D
7021 Trondheim

5001-96/67/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bygg av komplett bad med rør i rør ,nye sluk. Alt nytt av elektriker varmekabler downlights . Nye fliser på vegg å gulv . Alt dette er gjort av fagfolk på dugnad . Har bildedokumentasjon på det som er gjort.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt alt sammen.

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt fra hovedinntaket i leiligheten

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny vedovn

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Berg & Wigum
   Beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt i hele leiligheten med ny innmat i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 404

J.nr. 1355/64

Til helserådets formann:

Byggested: Byåsveien 153, g.nr.: 96 b.nr.: 5.

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

Byggearbeidets art: Boligblokk.

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

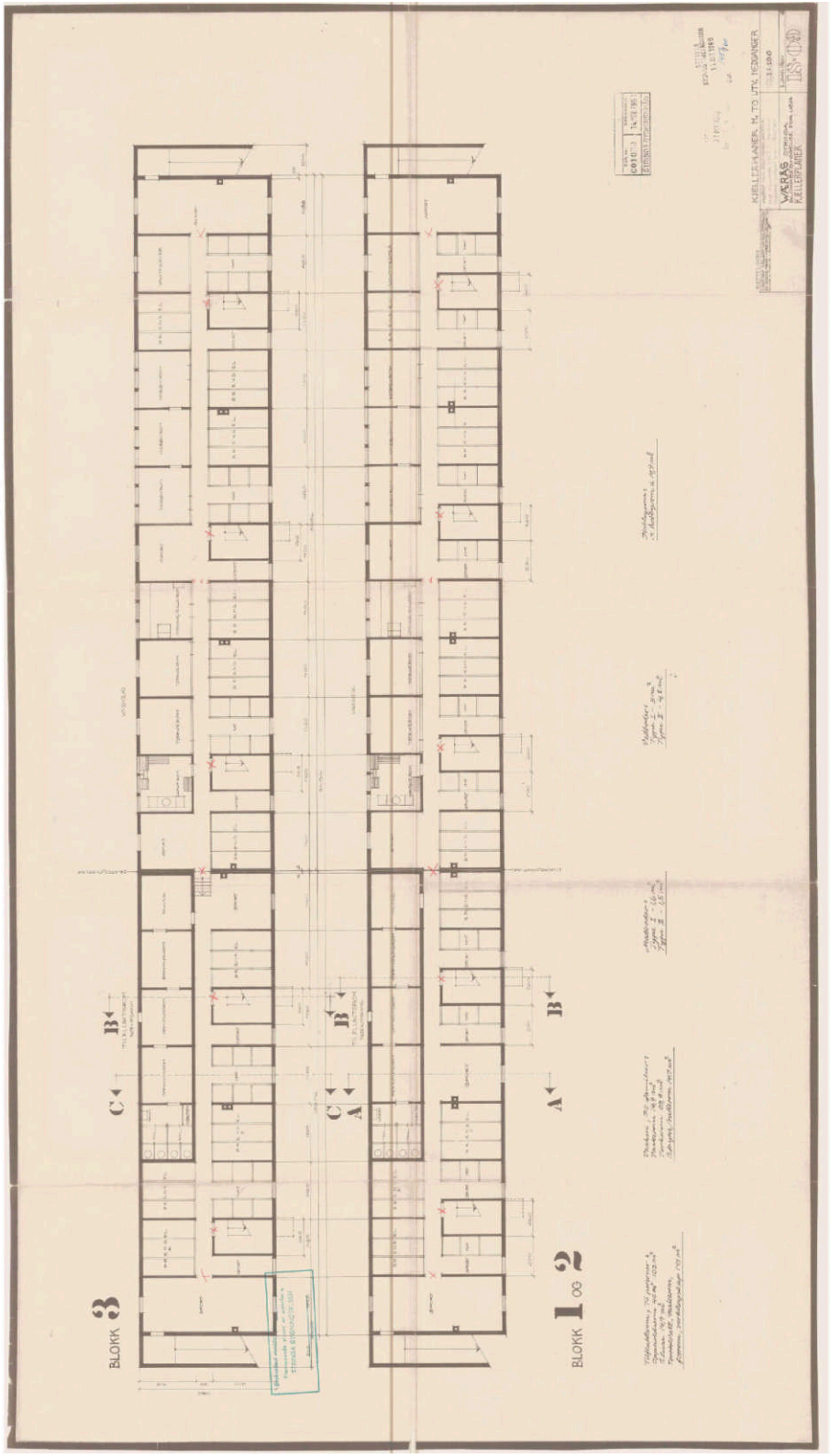
Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

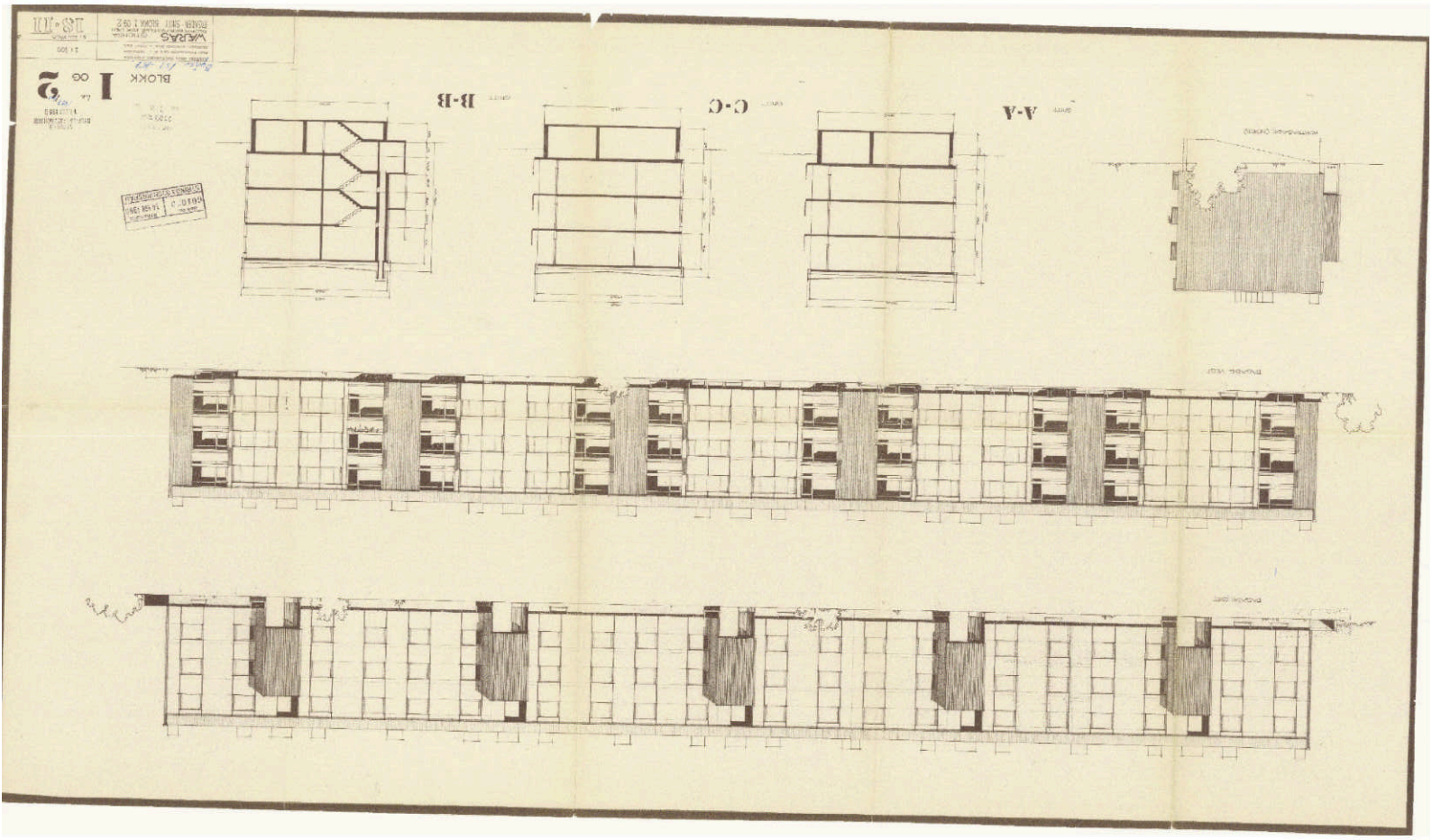
Iorden.

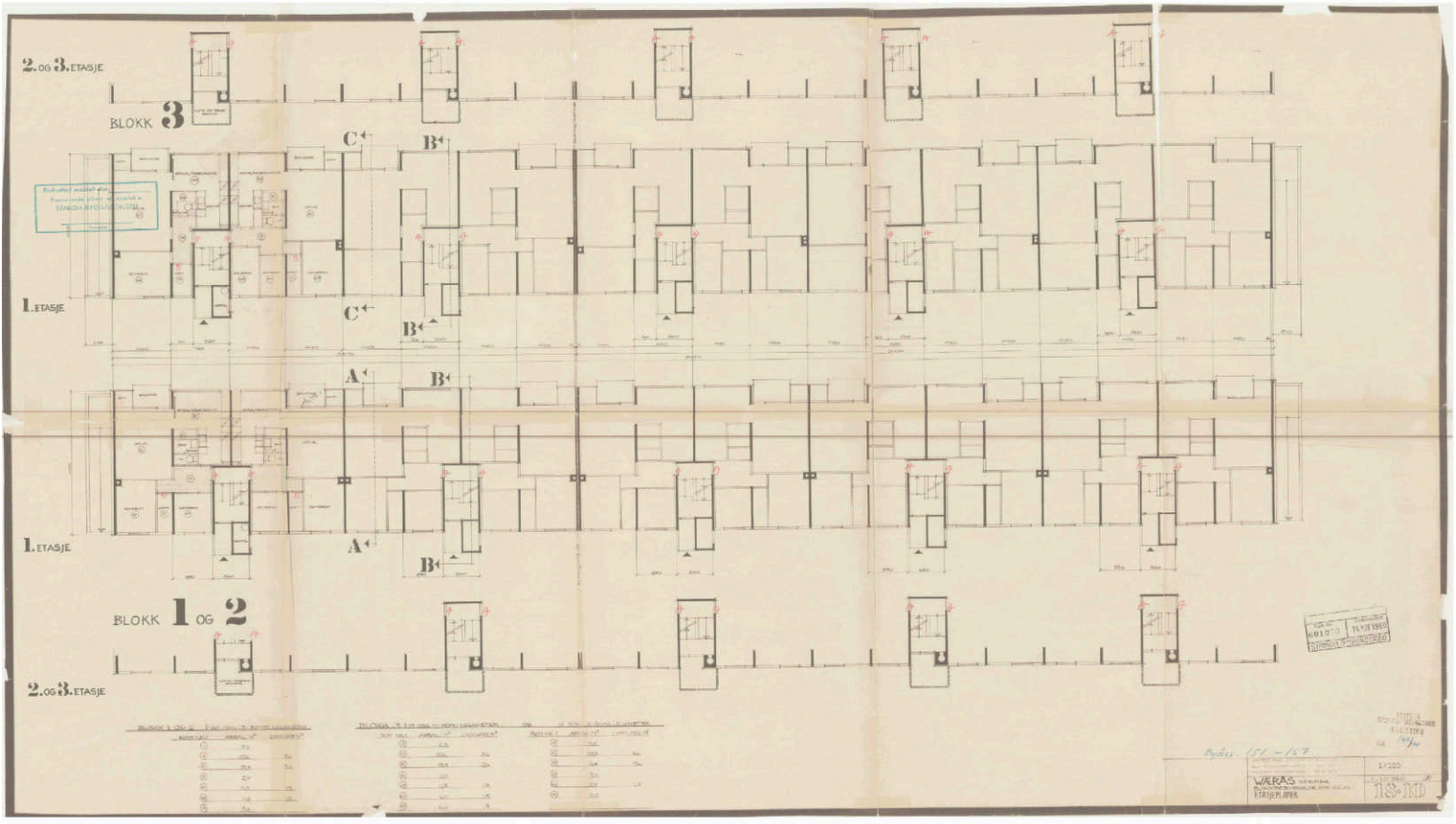
Strinda helseråd, den 17 NOV 1964

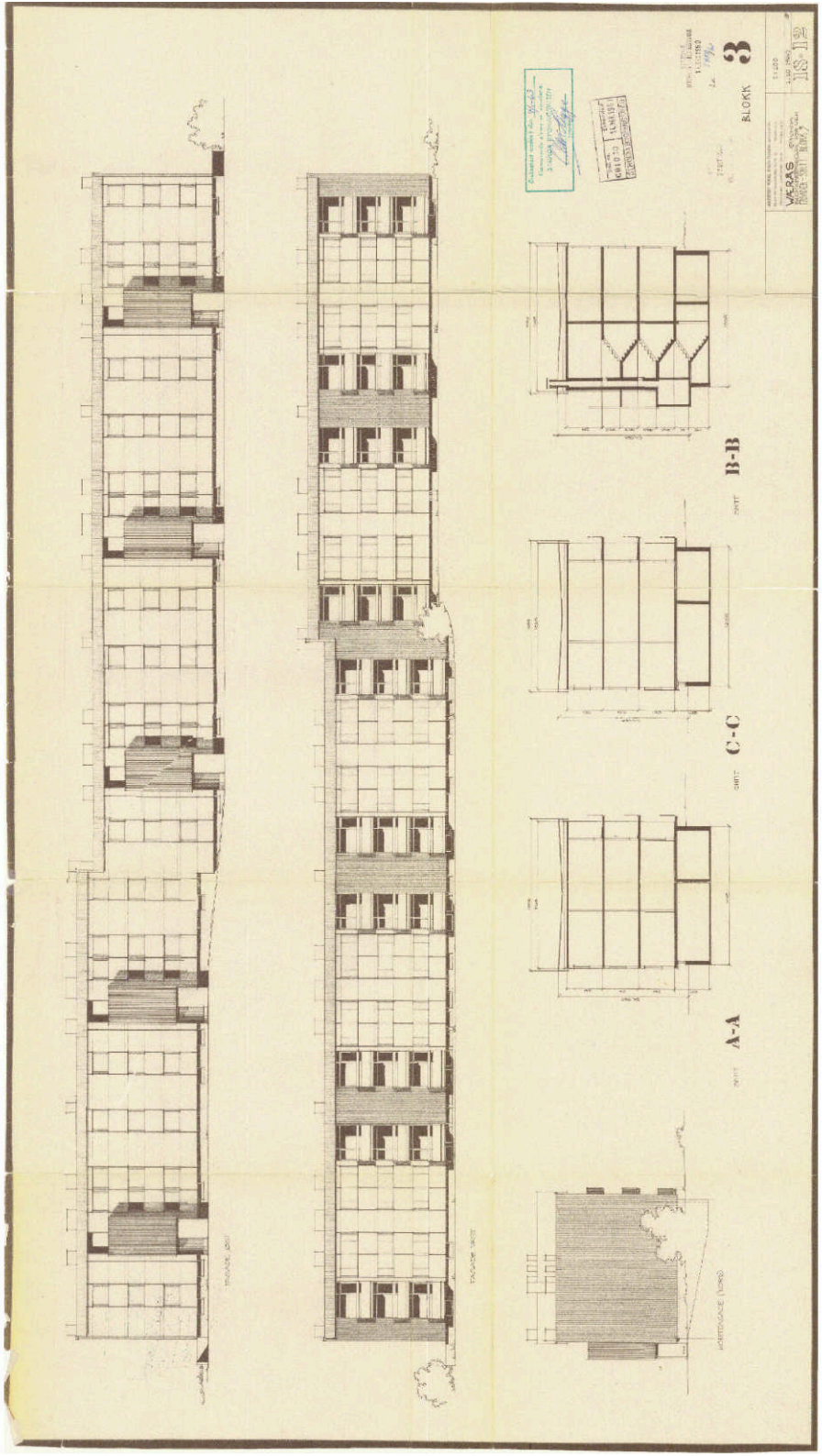
Kjell Ingen.

Asg. Bjørums Trykkeri, Trheim

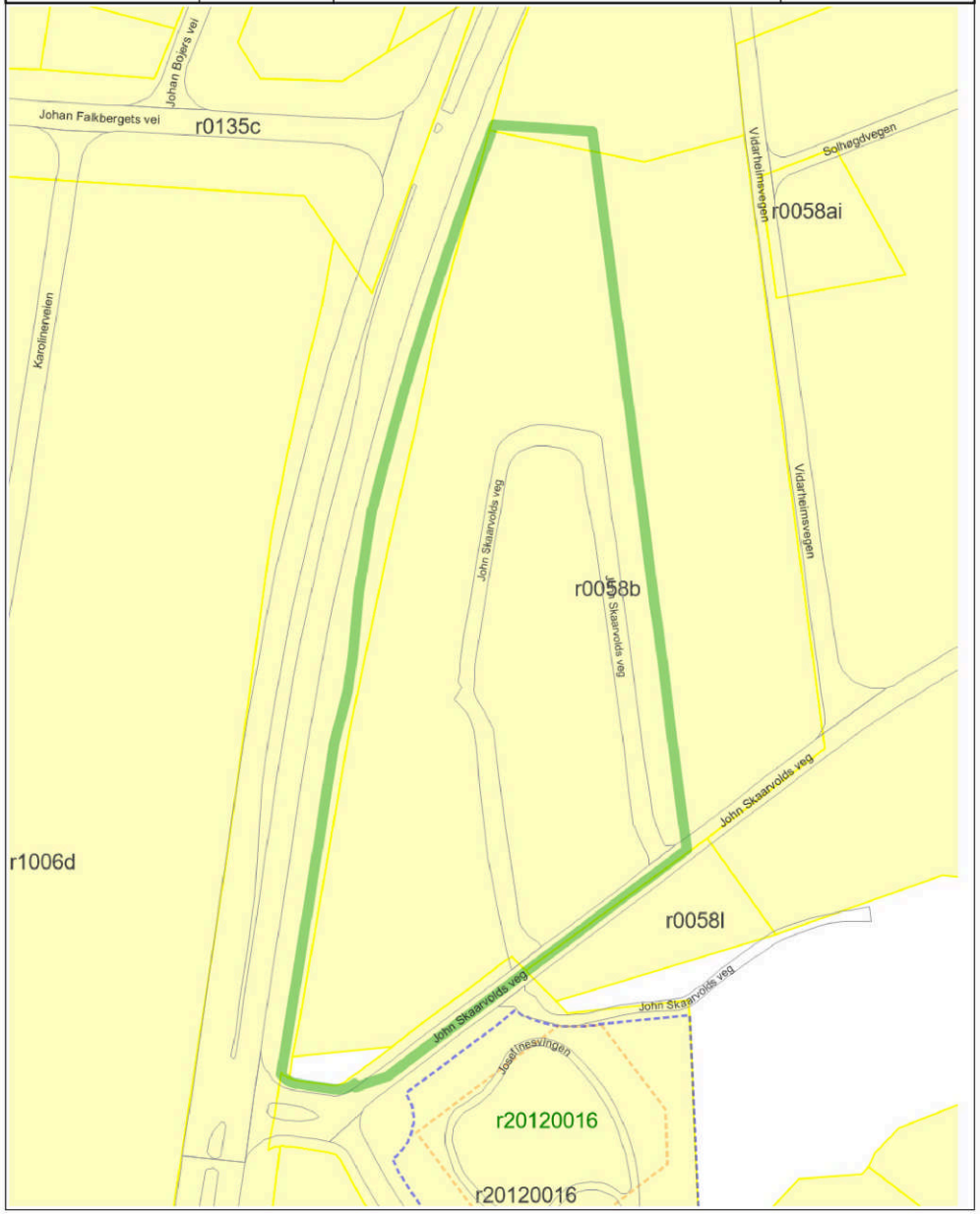



BLOKK 1 OG 2
B-B
C-C
A-A


2. OG 3. ETASJE
BLOKK 3
C
B
1. ETASJE
C
B
A
B
1. ETASJE
A
B
BLOKK 1 OG 2
2. OG 3. ETASJE



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



Tegnforklaring

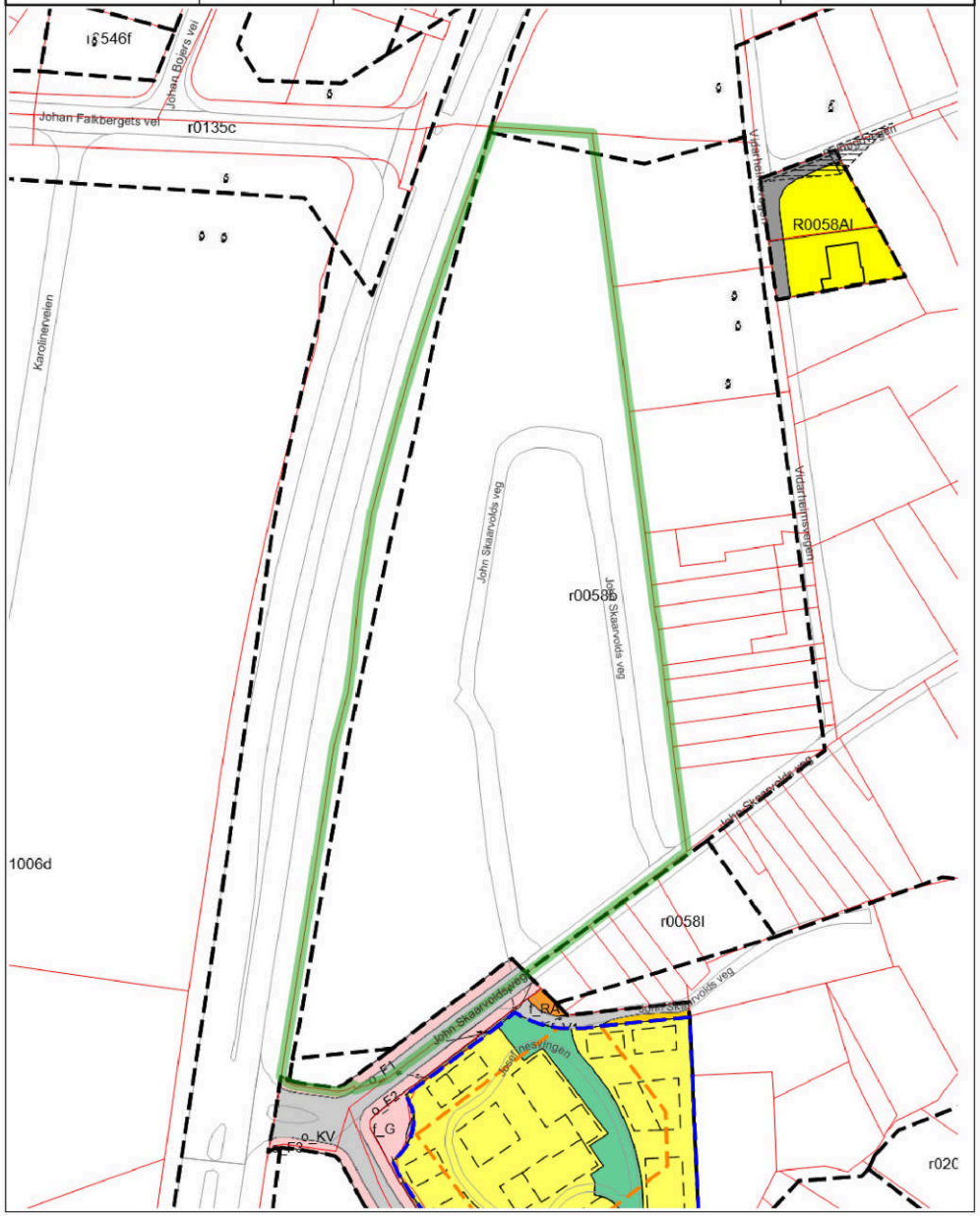
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

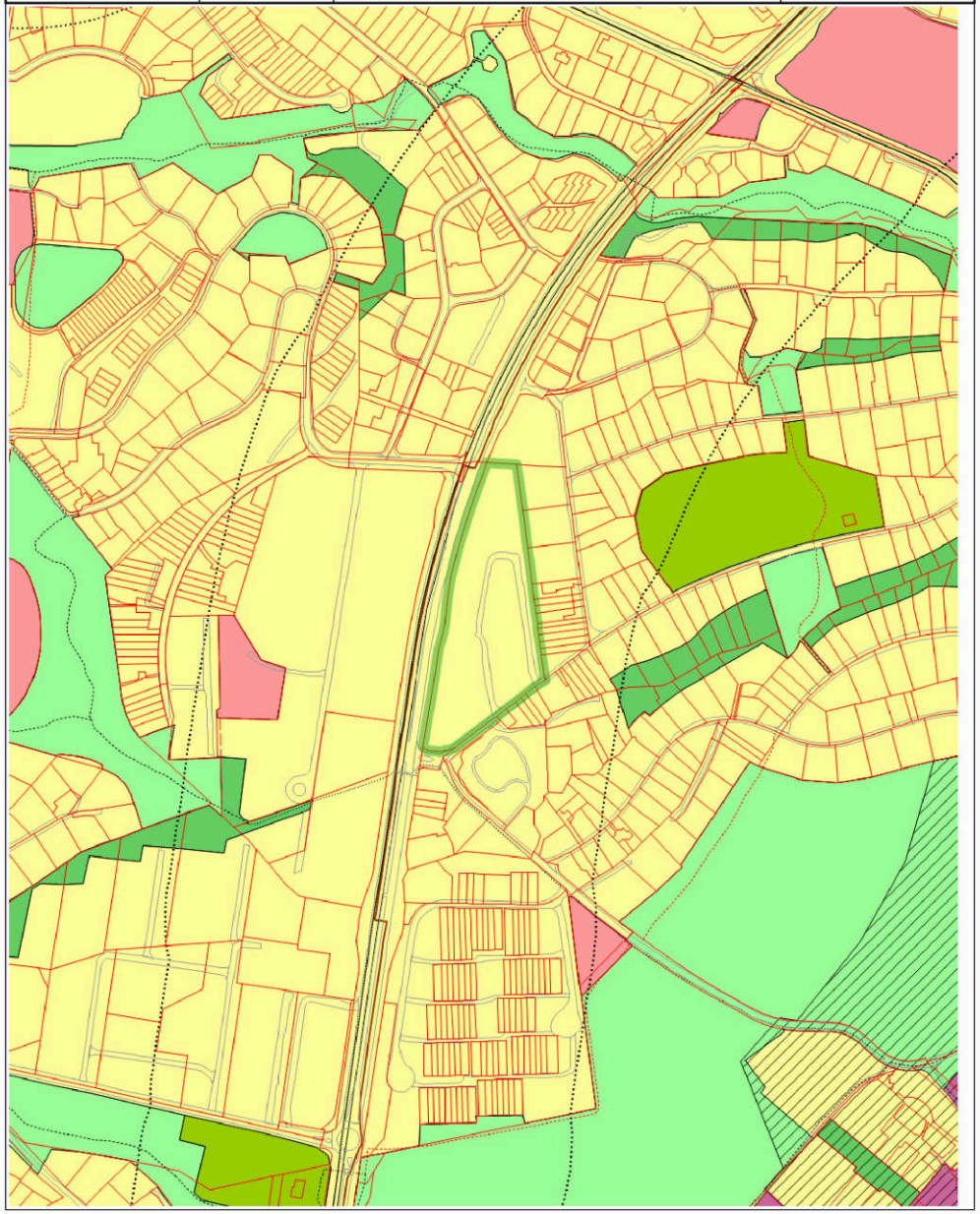
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- Byggegrense
- Uteoppholdsareal
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bolig
- RpBestemmelseOmråde
- Renovasjonsanlegg
- Gangveg/gangareal/gågate
- RpGrense
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Veg
- RpFormålGrense
- Regulert støyskjerm
- Plan dispensasjon punkt
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Kjøreveg
- Bebyggelse og anlegg
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- Boligbebyggelse
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktsone ved veg
- Turveg
- Forretninger
- Fortau
- RpFormålGrense

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring



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 sk**al 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. Bygniningsavfall 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 terasselykt.

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.

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 (borett). 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **Borettslagslovens § 4-2 (1).** Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, 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.
Dernest 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. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (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 forsterbarn 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 brukerens 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 Andelseiernes 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 karmer, 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 besluttes gjennomført.

§ 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 prokura.

§ 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) Stemmelikhet 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 framtredende 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 elle 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.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9225

Byåsveien Borettslag

Velkommen til årsmøte i Byåsveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/9225

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

De som ikke leverer elektronisk stemmer kan levere stemmeseddel i konvolutt i hver oppgang.

Det vil bli avholdt en samling i kjellerstuen i Byåsveien 155 mandag 11. mars mellom klokken 18-20.

Det vil være mulighet til å treffe styret og kandidater som stiller til valg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dugnad på garasjer
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Byåsveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Thomas Sætran velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Einar Julsrud og Karin Magnussen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000.

Sak 6

Dugnad på garasjer

Forslag fremmet av:
Wanda Roland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parkeringstema er tatt opp flere ganger. Også vedlikehold av eksisterende garasjer. Det store prosjektet med bygging av ny garasje er endelig ut av veien, men vi kan ikke la være å vedlikeholde eksisterende garasjer.

Foreslår at vi kan ha en dugnad til å male eksisterende garasjer og eventuell gå over eventuelle reparasjoner.

Jeg synes for min del at garasjene gir oss beskyttelser og mer privatliv. Men de gjør meg vondt at de bare skal råtne bort.

Ønsker derfor å ta det opp på GF.

Styrets innstilling
For at dette skal utføres må generalforsamlingen gi sin tilslutning til at tidligere vedtak om at det ikke skal "flikkes" på garasjene oppheves.

Videre så vil en slik dugnad være noe andelshavere arrangerer der styret kan bidra med å sende ut informasjon via oppslag eller Vibbo. Andelshavere som danner en dugnads gjeng kan ta kontakt med styret slik at eventuelle innkjøp avklares på forhånd alternativt avtaler innkjøp i regi borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsmalingen gir sin tilslutning til at tidligere vedtak på generalforsamlingen senest 2019 om arbeid på eksisterende garasjer oppheves. Andelshavere kan arrangere vedlikehold i form av maling og bytting av nødvendig materiell på garasjene i borettslaget etter avklaring med styret. Arbeidet som kan utføres er maling og bytting av nødvendig treverk.

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Med bakgrunn i økt digital og redusert fysisk deltagelse på møter er det ønskelig å endre vedtektene angående valg av andelshavere til valgkomite . Styret ser også at det er lite interesse for å deltagelse i enkelte verv og at dette vil gi en liten mulighet til å favne flere kandidater.

Styret ønsker å endre nåværende tekst:

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

Forslag til vedtak

Vedtektene §9-1 (1) Endres til "Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite. Hvis ingen valgkomite er valgt, kan kandidater til styreverv foreslås elektronisk til styret.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sekretær velges for 2 år og samarbeider med styreleder og nestleder om oppfølging av saker fra generalforsamlingen, styremøter og andre henvendelser. Vil kunne innebære å delta på enkelte møter sammen med styreleder og nesteleder.

Styremedlemmer velges for to år. Styret velger nesteleder for et år av gangen blant styrets medlemmer.- (Sekretær kan ikke velges inn som nestleder)

Vara velges for et år av gangen. Det er kun vara nummer en som har møteplikt men ikke stemmerett i styremøte. De øvrige vara stiller på styremøter ved forfall av styremedlemmer til møter.

Man har ikke klart å finne noen kandidater til en valgkomite. Valg av valgkomite utgår derfor på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lorenz Wirth
  Jeg er 28 år gammel, jobber i Trondheim som prosess ingeniør og jeg har bodd i borettslaget i 3 år. Jeg har lyst til å være med i styret fordi jeg er glad i å fikse ting og er av en type som fester en løs skrue når jeg ser den. I tillegg liker jeg å diskutere og å finne løsninger."
- Tarjei Bratteland
  Tarjei Bratteland, 48 år. Oppvokst på Byåsen. Har bodd i 151A siden 2011.

  Utdannet Sivilingeniør, jobbet tidligere i oljebransjen. Jobber nå med programmering i et datasystem for boligfotografer. Er en god del på hytta i sommerhalvåret, i gamle Snillfjord kommune. Stiller til valg som styremedlem siden jeg tenker at det er på tide å ta en runde etter å ha bodd her i 13 år nå. Godt valg!

Valg av 1 styremedlem/sekretær Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem/sekretær :

- Karsten Nygård
  Jeg er en 30 år gammel kar som bor i blokk 153 oppgang D. Her bor jeg sammen med min samboer Kristine. Grunnen til at jeg har lyst å være sekretær er fordi jeg vil at vi alle skal ha et godt og velfungerende borettslagstyre. På den korte tiden vi har vært her har jeg fått inntrykk av at vi allerede har dette, men jeg tenker det er ingen selvfølge. Som ung og nyinnflyttet virker dette som en ypperlig mulighet å engasjere meg og ta i et tak for oss alle. Har noen års erfaring med verv fra studentorganisasjon og
  gjennom jobben er jeg godt vandt med god dokumentasjon. Jeg mener derfor jeg kan gjøre en god jobb i sekretærvervet.
  Håper dette var en liten innføring og dere er alle velkommen til å ta kontakt om det er noe dere lurer på om meg!

Valg av 3 varamedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Hanna Moe Mevassvik
  Hanna stiller til gjenvalg som første vara med møteplikt i styremøter.
  Hun bidrar aktivt med innspill og oppgaver som fordeles på styremøter.
- Lorenz Wirth
  Jeg er 28 år gammel, jobber i Trondheim som prosess ingeniør og jeg har bodd i borettslaget i 3 år. Jeg har lyst til å være med i styret fordi jeg er glad i å fikse ting og er av en type som fester en løs skrue når jeg ser den. I tillegg liker jeg å diskutere og å finne løsninger."
- Sigrid Nesheim Skjærvold
  Sigrid stiller til gjenvalg som vara. Hun har fungert som sekretær deler av perioden og har tidligere vært styreleder i borettslaget.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder:	Thomas Sætran
Nestleder:	Geir Morten Aarseth Wangen
Sekretær:	Wanda Roland tom 31/8-23
	Fungerende sekretær fom 1/9-23: Sigrid N Skjærvold
Styremedlem:	Pål Almås
Styremedlem:	Karoline Omberg Often
Varamedlem:	Hanna Moe Mevassvik
Varamedlem 2:	Sigrid N Skjærvold tom. 31/8-23

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 476 32 246 og e-post: byaasveienbl@outlook.com
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Byåsveien Borettslag
Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.
Byåsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 955231600, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:
96 67

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Byåsveien Borettslag har en ansatt renholder. Det er ikke registrert skader eller ulykker som følge av utførelsen av arbeidsoppgaver.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Deloitte.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet: Det er i 2023 gjennomført 10 styremøter, en ordinær digital generalforsamling der det ble avholdt et informasjonsmøte sammen med forretningsføreren. Deltakelse her var ca. 10 andelshavere samt styret.
Styret omstrukturerte seg i september grunnet sykdom hos sekretær, noe andelshavere ble informert om via oppslag i hver oppgang.
Det er gjennomført 2 dugnader. Styret har gjennom året ivaretatt borettslagets daglige drift.

Av vedlikehold og større arbeid som er utført kan følgende nevnes:
Borettslaget har tett samarbeid med Boss, nå Pelias grunnet oppkjøp, som gjelder bekjempelse av rotter og mus, samt måseskremmer som er montert på takene.
Det er etablert fartsdempere da flere kjører fortere enn det som er tillatt innenfor borettslagets område.
Styret har jobbet videre med saken om nye lekeapparat i Borettslaget. Disse er levert og klar til montering våren 2024.
Det er kjøpt inn vaskemaskiner i borettslaget grunnet slitasje. Alle som bruker maskinene oppfordres til å gjøre ren maskinene etter bruk og tømme lofilter.

Videre har styret tatt enkelte oppgaver rundt omkring i borettslaget, dette være seg justering av dørpumper, bestilling av nøkler og brikker til avfallsanlegget. Styret har også håndtert henvendelser fra beboere som har spørsmål ang borettslaget, videreformidlet kontakt med forretningsfører, Telenor og forsikringsselskap. Vi har også håndtert klager andelshavere har rettet mot andre beboere. Enkelte av disse klagene har vi oppfordret beboere til å ta direkte med naboer fremfor å ta det med styret som førstevalg. Beboere oppfordres til å løse konflikter/misforståelser på lavest mulig nivå. Hvis dette ikke fører frem, kan styret kontaktes. Enkelte av sakene har medført avklaringer med jurist, noe som er belastet driftsmidler.
Pipedrager er montert av Alphapipe AS. Dette i et forsøk for å se om det hjelper for å få bedre trekk i pipen. Alternativ til dette er elektronisk avtrekk til ca NOK 30-50.000,- per pipeløp. Det er 30 pipeløp.
Noen utbedringer på det elektriske fellesanlegget ble gjennomført i januar i regi av Aalmo AS Elektriker.

Av arbeid som foreslås utført i 2024 nevnes:
Jobbe videre med vedlikeholdsplan da det sees behov for fremtidig vedlikehold.
Vurdere løsning knyttet til vanninntrenging i kjelleren under 153A og C.
Montere innkjøpte lekeapparat sammen med beboere på dugnad.
Fortsette med konfliktløsninger mellom beboere.

Informasjon om tilstandsrapport, vedlikeholds nøkkel og vedlikeholdsplan:
På Generalforsamling 1.3.2022 ble følgende vedtatt: Sak 4 A. Vedlikeholdsplan. Saksfremstilling, styrets innstilling: Generalforsamlingen aksepterer tilbudet fra OBOS Prosjekt AS Midt-Norge og inngår samarbeider med dem for å få utført en tilstandsvurdering som vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan. Kostnaden for dette er kr.115.000,- eks moms. Opptil 50 % av dette kan dekkes av Husbanken etter søknad. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.
OBOS Prosjekt AS gjennomførte sommer 2022 gjennomgang/inspeksjon av borettslagets bygninger. Styret mottok en foreløpig tilstandsrapport i januar 2023, kun til styrets bruk.

Den har lagt grunnlag for samtaler med OBOS Prosjekt AS. Det har vært flere møter mellom OBOS Prosjekt AS og styret etter gjennomgang av tilstandsrapporten.
Styret har gjennomført/gjennomfører flere av de punkter som rapporten fremhever.
Faste rutiner for HMS, branndokumentasjon, brannberedskap- innkjøp av rømningsskilt, brannslukkingsapparat for fellesarealer.
Innhentet anbud på nye «Hus» ved stiger til tak i C-oppgangene.
Elektriske utbedringer er gjennomført i fellesarealer.

I tilstandsrapporten generelt påpekes det at det skal være:
* Brannteknisk dokumentasjon på balkonger
* Utbedring av betongskader
* Utskifting av skadde fasadeplater
* Rensing av ventilasjonskanaler (dette ble gjennomført i 2013)
* Rehabilitering/utskifting av Vannledninger(vannrør)
* Utskifting av vinduer og dører (som til nå ikke er skiftet)
* Elektrisk kontroll i fellesarealer

Ved utskifting av vannledninger anbefales et større våtromsprosjekt der alle bad saneres for å komme til med nye vannledninger, og at det eventuelt blir en felles varmtvannstank i kjeller for hele blokka. Dette arbeidet er grovt skissert til kr 30.000.000, -. Borettslagets blokker ble bygget i 1962, for drøyt 60 år siden. Det har aldri vært slitasjeskader på vannledninger i borettslaget. OBOS prosjekt opplyser at rørleggernes fagbransje anslår levetid for vannledninger er ca 50 år, mens en Sintef-rapport fra 2021 (**ISBN:** 978-82-536-1717-6) anslår levetid til 80- 200 år. Styret kan på nåværende tidspunkt ikke gå inn for å gjennomføre en rehabilitering med kostnadsramme på kr. 30.000.000, - som vil medføre en sterk økning av felleskostnadene. Styret følger opp dette tettere når det eventuelt skulle komme indikasjoner på lekkasje fra vannrør. De gangene det har vært indikasjoner på lekkasjer har det vært lekkasje i leiligheter som har fulgt yttersiden av avløpsrørene og blitt synlig i kjelleren. Det være seg lekkasje grunnet dårlig koblinger på vaskemaskin/oppvaskmaskiner. Andre lekkasjer som har forekommet tidligere, har blant annet vært grunnet sprukket varmtvannsbereder eller større lekkasjer under rehabilitering av bad.

Det er omsatt 2 leiligheter i borettslaget i 2023
Det er 1 leilighet til fremleie i 2023 i borettslaget.

Styret i Byåsveien Brl
27.02.2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd kr 71 875 fra Husbanken for å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere eiendomsskatt etter at Trondheim kommune har foretatt en retaksering av borettslaget eiendommer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:
-10% på vann og avløp
-48% på renovasjon
-50% på feieavgift
-3,85% på eiendomsskatten

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Byåsveien Borettslag.

Lån

Byåsveien Borettslag har 3 lån i Obosbanken. Lånene har pr. 30.01.24 en rente på 5,79%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 2,4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**67 708**	**180 121**	**67 708**	**319 254**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		836 838	638 982	726 150	547 270
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-585 292	-751 395	-627 000	-553 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**251 546**	**-112 413**	**99 150**	**-5 730**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**319 254**	**67 707**	**166 858**	**313 524**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	884 229	416 321
Kortsiktig gjeld	-564 975	-348 614
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**319 254**	**67 707**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 126 160	4 675 620	5 202 000	5 529 000
Garasjer	10	98 033	109 244	0	0
Andre inntekter	3	110 129	53 480	40 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 334 322**	**4 838 344**	**5 242 000**	**5 559 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-127 772	-136 072	-184 350	-164 930
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 857	-14 250	-15 000	-16 800
Forretningsførerhonorar		-123 415	-116 550	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-71 513	-218 943	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-422 612	-409 346	-381 000	-542 500
Forsikringer		-325 464	-285 136	-325 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-835 149	-935 312	-1 002 000	-1 024 000
Garasjer	10	-76 924	-72 480	-80 000	-20 000
Ladekostnader EL-bil		-10 059	0	0	-10 000
Energi/fyring		-55 209	-53 189	-60 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-622 109	-572 222	-610 000	-670 000
Andre driftskostnader	11	-510 700	-555 934	-519 500	-509 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 396 784**	**-3 569 432**	**-3 521 850**	**-3 728 730**
DRIFTSRESULTAT		**1 937 537**	**1 268 912**	**1 720 150**	**1 830 270**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 093	35 321	0	0
Finanskostnader	13	-1 140 793	-665 251	-994 000	-1 283 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 100 699**	**-629 930**	**-994 000**	**-1 283 000**
ÅRSRESULTAT		**836 838**	**638 982**	**726 150**	**547 270**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		836 838	638 982		

BYÅSVEIEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 231 600
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 930 135	11 930 135
Tomt		11 454 521	11 454 521
Andre varige driftsmidler	15	128 378	128 378
SUM ANLEGGSMIDLER		**23 513 033**	**23 513 033**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 661	20 519
Kundefordringer		0	16 829
Forskuddsbetalte kostnader		160 523	148 231
Andre kortsiktige fordringer	16	5 825	0
Driftskonto OBOS-banken		555 409	227 451
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 041	1 146
Sparekonto OBOS-banken		154 770	2 145
SUM OMLØPSMIDLER		**884 229**	**416 321**
SUM EIENDELER		**24 397 262**	**23 929 354**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	17	-34 230	-871 068
SUM EGENKAPITAL		**-25 230**	**-862 068**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 728 917	23 314 209
Borettsinnskudd	19	1 128 600	1 128 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 857 517**	**24 442 809**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 594	44 736
Leverandørgjeld		293 801	274 775
Skyldige offentlige avgifter	20	4 609	4 857
Påløpte renter		113 799	5 238
Påløpte avdrag		46 171	0
Påløpte kostnader		7 881	8 879
Annen kortsiktig gjeld	21	9 120	10 129
SUM KORTSIKTIG GJELD		**564 975**	**348 614**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 397 262**	**23 929 354**
Pantstillelse	22	26 834 563	26 834 563
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 26.02.2024, Styret i Byåsveien Borettslag

Thomas Sætran /s/ Geir M. Wangen /s/ Karoline O. Often /s/ Pål Almås /s/

Protokoll til årsmøte 2024 for Byåsveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 955231600
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Thomas Sætran velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Julsrud og Karin Magnussen velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Dugnad på garasjer

Fremmet av: Wanda Roland

Parkeringstema er tatt opp flere ganger. Også vedlikehold av eksisterende garasjer. Det store prosjektet med bygging av ny garasje er endelig ut av veien, men vi kan ikke la være å vedlikeholde eksisterende garasjer.

Foreslår at vi kan ha en dugnad til å male eksisterende garasjer og eventuell gå over eventuelle reparasjoner.

Jeg synes for min del at garasjene gir oss beskyttelser og mer privatliv. Men de gjør meg vondt at de bare skal råtne bort.

Ønsker derfor å ta det opp på GF.

Styrets innstilling
For at dette skal utføres må generalforsamlingen gi sin tilslutning til at tidligere vedtak om at det ikke skal "flikkes" på garasjene oppheves.

Videre så vil en slik dugnad være noe andelshavere arrangerer der styret kan bidra med å sende ut informasjon via oppslag eller Vibbo. Andelshavere som danner en dugnads gjeng kan ta kontakt med styret slik at eventuelle innkjøp avklares på forhånd alternativt avtaler innkjøp i regi borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsmalingen gir sin tilslutning til at tidligere vedtak på generalforsamlingen senest 2019 om arbeid på eksisterende garasjer oppheves. Andelshavere kan arrangere vedlikehold i form av maling og bytting av nødvendig materiell på garasjene i borettslaget etter avklaring med styret. Arbeidet som kan utføres er maling og bytting av nødvendig treverk.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtekter

Med bakgrunn i økt digital og redusert fysisk deltagelse på møter er det ønskelig å endre vedtektene angående valg av andelshavere til valgkomite . Styret ser også at det er lite interesse for å deltagelse i enkelte verv og at dette vil gi en liten mulighet til å favne flere kandidater.

Styret ønsker å endre nåværende tekst:

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

Forslag til vedtak:
Vedtektene §9-1 (1) Endres til "Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite. Hvis ingen valgkomite er valgt, kan kandidater til styreverv foreslås elektronisk til styret.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Sekretær velges for 2 år og samarbeider med styreleder og nestleder om oppfølging av saker fra generalforsamlingen, styremøter og andre henvendelser. Vil kunne innebære å delta på enkelte møter sammen med styreleder og nesteleder.

Styremedlemmer velges for to år. Styret velger nesteleder for et år av gangen blant styrets medlemmer.- (Sekretær kan ikke velges inn som nestleder)

Vara velges for et år av gangen. Det er kun vara nummer en som har møteplikt men ikke stemmerett i styremøte. De øvrige vara stiller på styremøter ved forfall av styremedlemmer til møter.

Man har ikke klart å finne noen kandidater til en valgkomite. Valg av valgkomite utgår derfor på generalforsamlingen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lorenz Wirth (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tarjei Bratteland
Lorenz Wirth

Styremedlem/Sekretær (2 år)

Følgende ble valgt:
Karsten Nygård (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karsten Nygård

varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanna Moe Mevassvik (31 stemmer)
Sigrid Nesheim Skjærvold (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanna Moe Mevassvik
Sigrid Nesheim Skjærvold
Lorenz Wirth

Protokollen signeres av:
Møteleder: Thomas Sætran /s/
Protokollvitne: Karin Magnussen /s/
Protokollvitne: Einar Julsrud /s/

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250078 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Byåsveien 155D, 7021 Trondheim.
Andelsnr. 10 i BYÅSVEIEN BORETTSLAG, org.nr. 955231600, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35250078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.03.2025

EiendomsMegler 1

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no