PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LILLIAN BYES VEG 101

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Plantegninger

Byggetegninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lillian Byes veg 101
7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2007
BRA:	115 m^2
BRA-i:	113 m^2
Rapportdato:	16.6.2026 (Gyldig til 16.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	4	0	2

Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Lillian Byes veg 101
7036 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40144

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	TG 2 er satt pga manglende håndløper på begge sider av trappeløp.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på menbran.
Våtrom: Bad. - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga manglende avrenning, eventuelt vannstoppeventil på innebygd sisterne.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt på grunn av at rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga lukket konstruksjon med begrenset kontroll.
Våtrom: Vaskerom - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom benevnt som soverom er byggemeldt og godkjent som gjesterom/ kjellerstue (rom for sporadisk bruk) og rom benevnt stue/gang er opprinnelig godkjent som bod. Henviser til søknad om bruksendring datert 11.05. 2010. Rombenevnelsen er iht dagens bruk.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det anmerkes det at det ikke er håndløper på begge sider av trappeløp

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2026

Rapportdato
16.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Atle Rygg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Informasjon om boligen

Adresse: **Lillian Byes veg 101, 7036 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **85** Bruksnr: **383** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **28** Leilighetsnr:

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført av støpte eps-elementer. Over grunnmur så er boligen oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med fasadeplater. Vinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har flat takkonstruksjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Stue/kjøkken/spisestue	**0**	**0**	**5**
1. etasje	**40**	**38** Romfordeling: Entre, gang, 2 soverom, bad.	**2** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**12**
Kjeller	**37**	**37** Romfordeling: Stue/gang, vaskerom, soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**115**	**113**	**2**	**0**	**17**

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Vegger mot terreng er kledd med gips på eps-elementer.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Ingen synlige symptom på skader er registrert.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

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

6.4 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Takkonstruksjon/tak danner takterrasse til nabo. Pga dett er ikke tak inspisert. Kontrollen begrenset seg til innvendig kontroll av himling uten å registrere symptom på skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales som et forebyggende tiltak jevnlig tilsyn på tak med tanke på tilstand og avrenning fra tak.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Selger opplyser at det er etablert en nyere innredning mot trapp.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Rom benevnt som soverom er byggemeldt og godkjent som gjesterom/ kjellerstue (rom for sporadisk bruk) og rom benevnt stue/gang er opprinnelig godkjent som bod. Henviser til søknad om bruksendring datert 11.05. 2010. Rombenevnelsen er iht dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det anmerkes det at det ikke er håndløper på begge sider av trappeløp

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper i tre med åpne og lukkede trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trapp har stedvis noe bruksslitasje, slitasje vurderes å være normal iht alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere ekstra håndløper i trappeløp der det er mulig.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er utført en utvidet el kontroll av Berg og Wigum AS 25.06.2026.
Det det ble påpekt TG 2 punkt i rapporten. Punktene vil ifølge selgere bli utbedret i løpet av uke 32, 2026.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Service fjernvarmeanlegg des 2025.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med radiatorer til oppvarming. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik eller lekkasjer på befaringen.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Utover mekanisk avtrekk fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet er det etablert naturlig ventilering via ventiler på vegger og klaffventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.13 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badekar er etablert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales fortsatt bruk av badekar eller tett dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres sug i kanel ved test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Synlig belegg/ klemring i sluk. Ingen tegn til skader med behov for tiltak.
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Rommet utsettes ikke for fritt vann på gulv og vegger. Det er derfor vurdert som ikke hensiktsmessig med å foreta åpninger i konstruksjonen.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til symptom på skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260234
Addresse	Lillian Byes veg 101		
Postnr.	7036	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Atle Rygg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10.01.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ref forrige salgsoppgåve frå 2023: montert ny servant og dusjbatteri, montering badekar, montering dusjvegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av forrige eigar

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye spottskinner i kjeller og kjøkken fra 2023. montering av taklampe i stue, samt stikkontakt i kjøkkenøy og nytt stikk i gang. Utført av ELMAN

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ELMAN Trondheim v/Nils Arne Holm

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt laminatgulv i vindfang, inkl varmefolie.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny terrasse lagt utenfor inngangsparti i 2024, inkl gjerde for å begrense innsyn.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Maling av fasade utføres på dugnad, men nr 101 har vedlikeholdsfri fasade med unntak av lister rundt vindu

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært observert skjeggkre i kjeller i 2025. Via innboforsikring/Gjensidige ble det bestilt bekjemping via utlegg av åte. Etter dette har det vært null observasjoner og problemet er ansett som løst.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Atle Rygg*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lillian Byes veg 101, 7036 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312683**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21076155**
Gårdsnummer **85**	Bruksnummer **383**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **98,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 684 kWh**



Lillian Byes veg 101, 7036 TRONDHEIM

Detaljering

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

Lillian Byes veg 101, 7036 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

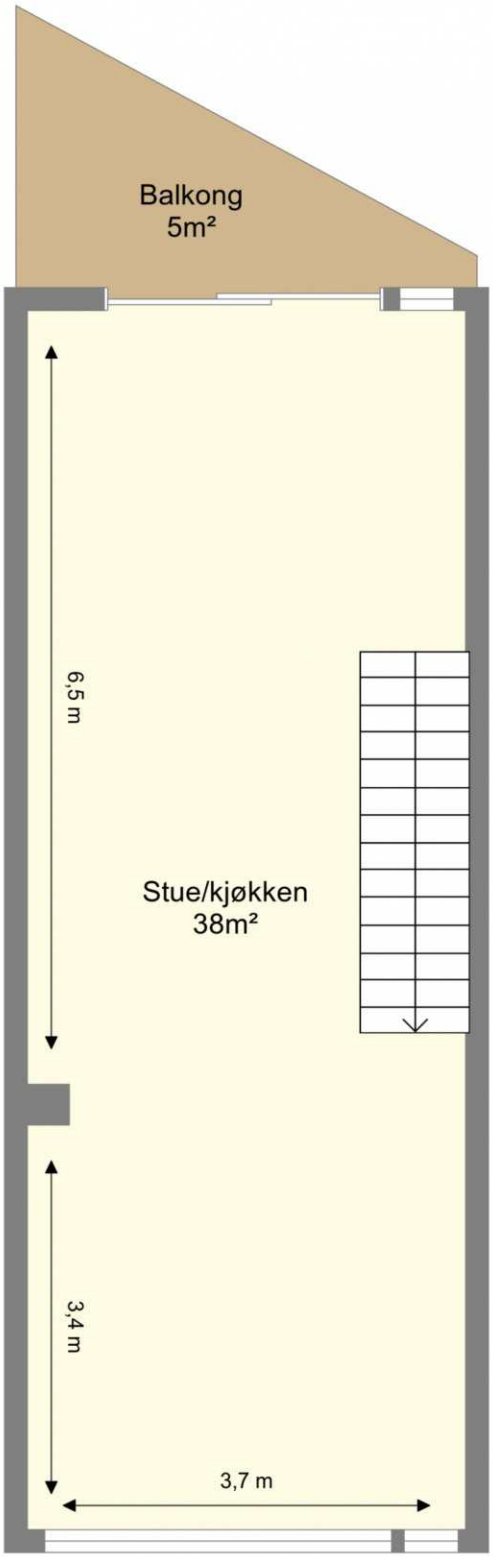
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Lillian Byes veg 101, Anr 28

2. Etasje

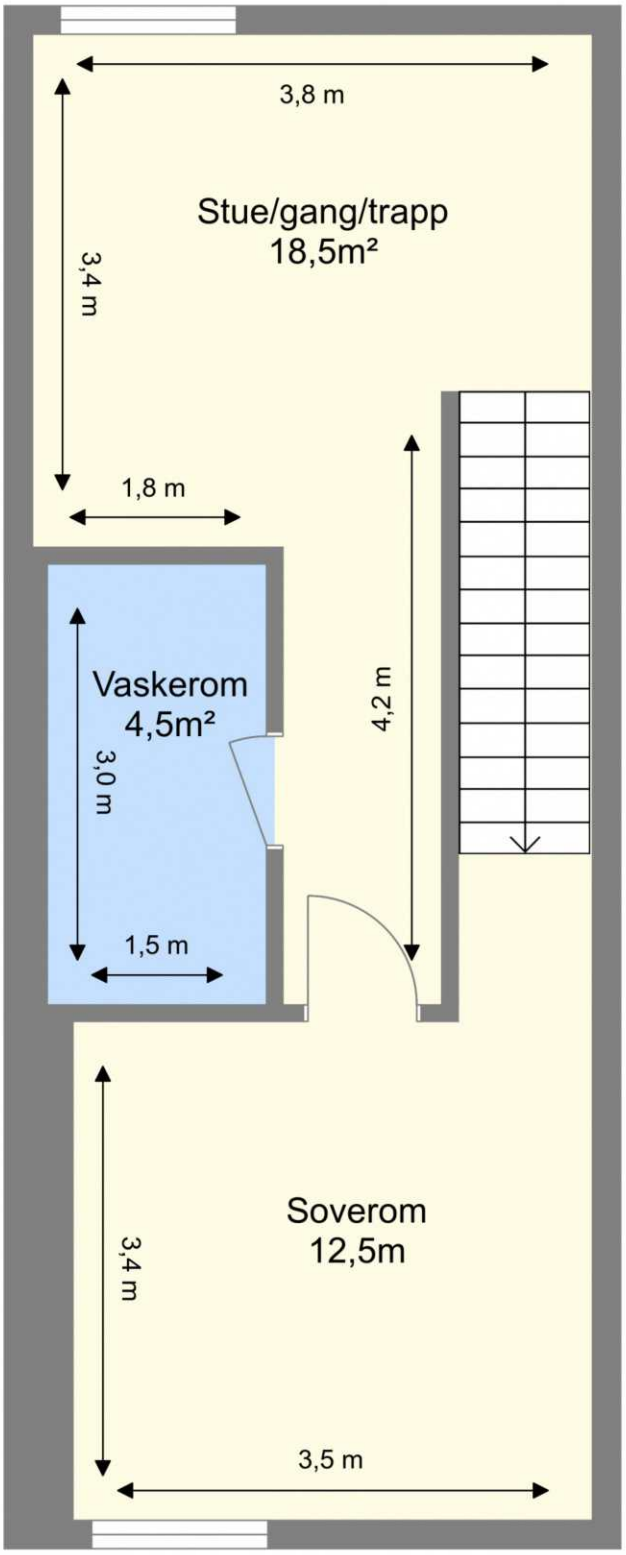


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Lillian Byes veg 101, Anr 28

Kjeller

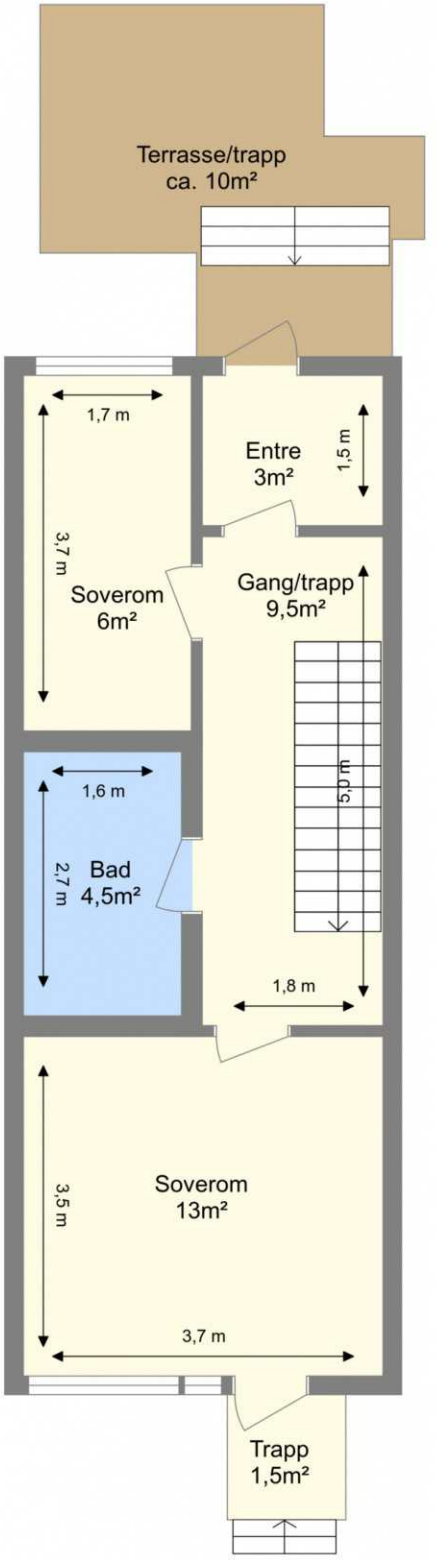


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Lillian Byes veg 101, Anr 28

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 1480/05

Prosjekt- og Teknologiledelse AS
Øvre Flatås veg 10

N-7079 FLATÅSEN

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	05/19731/ oppgis ved alle henv.		15.06.2005

Ada Arnfinsens veg 22, felt B5, hus 19, rammetillatelse for nybygg boliger

Byggested: **ADA ARNFINSENS VEG 22, Felt B5, Hus 19** Gnr.: **85** Bnr.: **2**
Ansvarlig søker: **Prosjekt- og Teknologiledelse AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt plan- og bygningsenheten 27.05.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 25.05.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bygging av husgruppe (hus 19) med 6 bruksenheter. Samlet bruksareal for husgruppen er oppgitt til 720,60 m² og bebygd areal 317,12 m². Øvre gesimshøyde for bruksenhet med pulttak er i følge målsatt snitt 13,10 m og gesimshøyde for bruksenhet med flatt tak 9,70 m. Det etableres parkering under 1 bruksenhet og kjeller under de øvrige samt parkering i carporter i felles parkeringsanlegg og sportsboder i tilknytning til carporter for 2 bruksenheter.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte samlet for boligfeltene B1, B4 og B5 samt infrastrukturtiltak for området. Det er innkommet merknad fra eiere av eiendommen gnr. 85 bnr. 233 Ada Arnfinsens veg 12 til omsøkte tiltak for felt B1 som behandles i egen delegasjonssak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Utleir Østre", plan 437, vedtatt 16.12.2004 med tilhørende bestemmer og "Bebyggelsesplan for felt B4 og B5 Utleir Østre", plan 437a, vedtatt 01.02.2005 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen (felt B5) er regulert til byggeområde for boliger.

Vurdering/begrunnelse
Husgruppen anses å være utformet i samsvar med reguleringsplan og bebyggelsesplan. Plan- og bygningsenheten vil imidlertid bemerke at innsendte tegninger i fase for søknad om rammetillatelse synes noe skjematiske. Det forutsettes at mer bearbeidede tegninger innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse eller alternativt "som bygget" tegninger ved anmodning om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsenheten forutsetter at reguleringsbestemmelser og bestemmelser til bebyggelseplan samt aktuelle vilkår i rammetillatelse for felt B5 og rammetillatelse for infrastruktur for byggeområdet etterkommes.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

01: Igangsettingstillatelse for aktuelle deler av infrastruktur (trafikkområder, friområder, fellesområder og ledningsnett) skal være gitt.

02: Igangsettingstillatelse for opparbeidelse av felt B5 (utomhusarealer, parkeringsarealer, ledningsanlegg og støyskjerming) skal være gitt.

03: Alt. bearbeidede tegninger skal være innsendt (jf. vurdering / begrunnelse).

Før det blir gitt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

A: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for aktuelle deler av infrastruktur (trafikkområder, friområder, fellesområder og ledningsnett) skal være gitt. (Jf. reguleringsbestemmelsene § 10 og Bygningsrådets vedtak av 01.02.2005.) (Jf. pbl. § 67.)

B: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for aktuelle deler av felt B5 (utomhusarealer, parkeringsarealer, ledningsanlegg og støyskjerming) skal være gitt. (Jf. reguleringsbestemmelsene § 10 og Bygningsrådets vedtak av 01.02.2005.)

C: Alt. "som bygget" tegninger skal være innsendt. (Jf. vurdering / begrunnelse.)

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Prosjekt- og Teknologiledelse AS Org.nr.: 979136625 for følgende ansvarsområder:
Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.

Pir II Arkitektkontor AS Org.nr.: 868650362 for følgende ansvarsområder:
Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
Fagområder: Arkitekturprosjektering inkl. bygningsfysikk og lyd.

Rambøll Norge AS Trondheim Org.nr.: 915251293 for følgende ansvarsområder:
Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
Fagområder: Brannteknisk konsept.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Utstikking og høydefastsettelse
Utomhusplan / illustrasjonsplan mottatt 05.04.2005 i forbindelse med søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av felt B5 skal legges til grunn for utarbeidelse av målsatt situasjonsplan / stikningsplan for utstikking og høydefastsettelse av husgruppen.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/19731	15.06.2005

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 1399/06

Prosjekt- og Teknologiledelse AS
Øvre Flatås veg 10

N-7079 FLATÅSEN

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	05/19731/ oppgis ved alle henvendelser		09.06.2006

Ada Arnfinsens veg 22, felt B5, hus 19, igangsettingstillatelse for nybygg boliger

Byggested: **ADA ARNFINSENS VEG 22, Felt B5, Hus 19** Gnr.: **85** Bnr.: **2**
Ansvarlig søker: **Prosjekt- og Teknologiledelse AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 02.06.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 02.06.2006 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 15.06.2005 i delegasjonssak nr. FBR IR 1480/05. Det vises til tidligere godkjenning for felt B5 i delegasjonssak FBR IR 2866/05 vedrørende endringer.

Vurdering/begrunnelse
Vilkår stilt i rammetillatelsen er oppfylt.

I søkerens redegjørelse beskrives følgende endringer etter tidligere godkjente tillatelser:
Det er gjort noen endringer i bebyggelsen i forbindelse med at rammesøknaden for feltet ble revidert. For denne husgruppen innebar det blant annet at antall enheter ble redusert fra 6 til 5, og at sammensetningen av leilighetstyper ble endret.

Et nytt element i bebyggelsen nå er balkonger på sørfasaden for de boligene som ikke har tilgang til egen takterrasse. I tillegg til bodplass i kjeller vil hver enhet få en liten utvendig sportbod i tilknytning til adkomst, av samme type som for første delfelt. Det vises til landskapsplan for plassering, og egen tegning for bodens utførelse. Detaljering rundt lysgraver etc er tilsvarende som for første del av feltet, hus 01-12.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til de omsøkte endringer.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Ansvar og kontroll

ANSVARSFORDELING, SØKNAD OM ANSVARSRETT, KONTROLLPLAN OG KONTROLLERKLÆRING:

Ansvarsoppgave for prosjektering og kontroll av prosjektering:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Prosjekterende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Arkitekturprosjektering inkl bygningsfysikk, tiltaksklasse 2	Pir II Arkitektkontor AS	Ja	Pir II Arkitektkontor AS	Ja	Ja
Branntekniskkonsept og branntegninger, tiltaksklasse 3	Cowi AS	Ja	Teknoconsult AS	Ja	Ja
Bygningsteknikk, tiltaksklasse 2	Harboe og Leganger	Ja	Harboe og Leganger	Ja	Ja
Rør, varme, sanitær, tiltaksklasse 2	Multiconsult AS	Ja	Multiconsult AS	Ja	Ja
Akustikk og støy, tiltaksklasse 2	Pir II Arkitektkontor AS	Ja	Multiconsult AS	Ja	Ja
Ventilasjon, tiltaksklasse 2	Aas Luftbehandling AS	Ja	Aas Luftbehandling AS	Ja	Ja

Ansvarsoppgave for utførelse og kontroll av utførelse:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Utførende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Bygningsmessige arbeider, alle fag, tiltaksklasse 3	Heimdal Entreprenør AS	Ja	Heimdal Entreprenør AS	Ja	

Kritiske eller viktige kontrollområder for utførelsen:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Grunnlag	Kontrollerende	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Uavhengig kontroll av branntekniskutførelse, tiltaksklasse 3	Beskrivelser	Cowi AS	Ja	

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Tidligere tildelt ansvarsrett
Rammetillatelse delegasjonssak nr. FBR IR 1480/05:

Prosjekt- og Teknologiledelse AS for følgende ansvarsområder:
Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.

Pir II Arkitektkontor AS for følgende ansvarsområder:
Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
Fagområder: Arkitekturprosjektering inkl. bygningsfysikk og lyd.

Rambøll Norge AS Trondheim AS for følgende ansvarsområder:
Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3.
Fagområder: Brannteknisk konsept.
(Ansvarsretten utgår og erstattes av ansvarsrett for Cowi AS og Teknoconsult AS.)

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Utstikking og høydefastsettelse
Landskapsplan og stikningsplan mottatt 06.06.2006, jf. igangsettingstillatelse del 2 for felt B5 i delegasjonssak FBR IP 1362/06, samt planer og snitt mottatt 02.06.2006 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Bygg- og anleggsavfall
Det vises til plan for avfallsdisponering mottatt 06.06.2006 godkjent for felt B5 i delegasjonssak FBR IP 1362/06.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 1552/10

Prosjekt- og Teknologiledelse AS
Øvre Flatås veg 10

N-7079 FLATÅSEN

GODKJENNING

- endring av tillatelse (bruksendring)

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bjørn Ådland	05/19731 oppgis ved alle henvendelser	Liv Svare	11.05.2010

Lillian Byes veg 99, 101, 103, 105 og 107, bruksendring av kjellerrom

Byggested: **Lillian Byes veg 99, 101, 103, 105 og 107** Gnr./Bnr.: **85/2**
Ansvarlig søker: **PTL AS**
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap**

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

Innledning

Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 08.02.2010.

Tidligere tegninger av kjellerplanløsning utgår, dette gjelder særlig tegningsforslag som kan tolkes i retning av endret bruk eller romfunksjon av andre kjellerrom enn det omsøkte rom. ***Slike tegninger godkjennes ikke.***

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 08.02.2010, samt tegning av kjelleretasje registrert mottatt 24.03.2010 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring av et enkelt kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel pr boenhet. Rommet er entydig vist på tegning av kjellerplan, rom eller deler av rom vist som bod bruksendres ikke og kan ikke tas i bruk som oppholdsrom.

Det omsøkte rommet fyller ikke krav til forskriftmessig utsyn. Dispensasjonen er behandlet i kommunens sak nr. 09/26017. Denne godkjenningen av bruksendring som behandles her støtter seg derfor på dispensasjonsvedtak FBR DSP 4658/09 hvor det er dispensert for kravet til forskriftsmessig utsyn.

Dispensasjonssaken tok utgangspunkt i bl.a. Borgarting lagmannsretts dom av 30.11.2006 (LB-2005-166066) om gjesterom og kjellerstue og disse roms funksjoner i forbindelse med sporadisk overnatting og supplerende funksjon til øvrige soveroms- og stuerarealer.

Det er videre en forutsetning i dispensasjonssaken at kjellerrommet ikke brukes som det eneste primærrommet av sitt slag i huset, eller som det eneste oppholdsrommet for en enkelt hybelboer/leietaker eller lignende.

Naboer og gjenboere anses varslet på lovbestemt måte.

Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Utleir Østre", plan 437, vedtatt 16.12.2004 med tilhørende bestemmer og "Bebyggelsesplan for felt B4 og B5 Utleir Østre", plan 437a, vedtatt 01.02.2005 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen (felt B5) er regulert til byggeområde for boliger.

Vurdering/begrunnelse
Det skal ikke gjøres bygningsmessige endringer i forbindelse med bruksendringen, det er derfor ikke behov for ansvarlige foretak– eller dokumentert egenkontroll.

Det skal bemerkes at bruksendringen ligger helt i grenseland for hva som kan anses akseptabelt med hensyn til bruksendring til hoveddel og utsyn. Den omsøkte bebyggelsens utforming med øvrige oppholdsrom som har uvanlig stor grad av utsyn anses imidlertid som et avbøtende forhold.

Lysgrav kan ikke tildekkes med platting eller lignende, det må til en hver tid sikres tilrettelegging for forskriftsmessig rømning, og det må ikke gjøres inngrep eller tiltak som reduserer utsyn (beplantning, skjermvegger eller lignende).

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til tidligere gitt rammevedtak i denne saken.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/19731	11.05.2010

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96.

Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

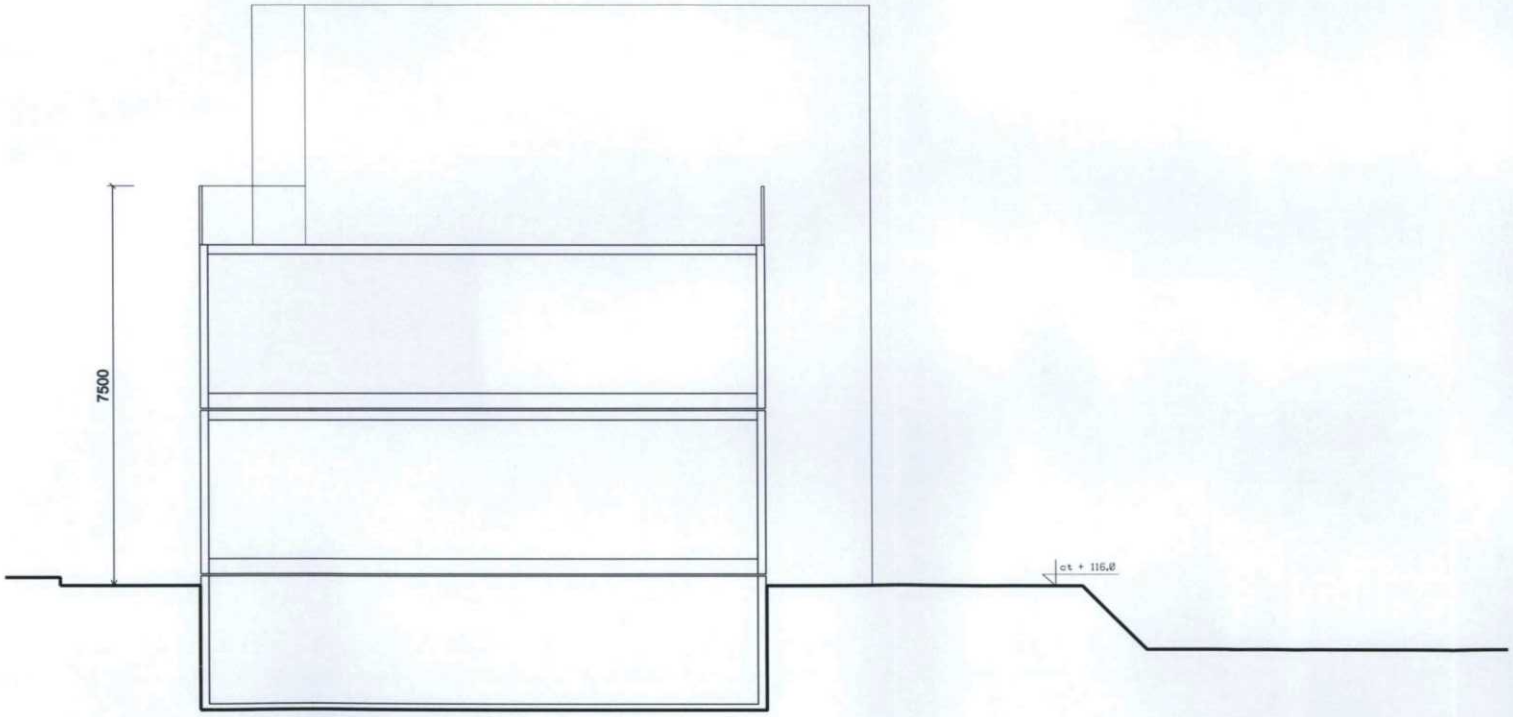
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bjørn Ådland
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

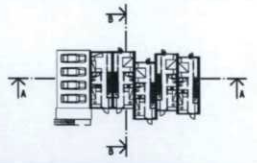
Leif G. Wangen, Lillian Byes veg 99, 7036 Trondheim
Hilde Isachsen, Lillian Byes veg 101, 7036 Trondheim
Kari Myhre, Lillian Byes veg 103, 7036 Trondheim
Ann-Kristin Krogstad, Lillian Byes veg 105, 7036 Trondheim
Zana Ali Dalawi, Lillian Byes veg 107, 7036 Trondheim



METER

0 1 2 3 4 5

M 1:100 I A3

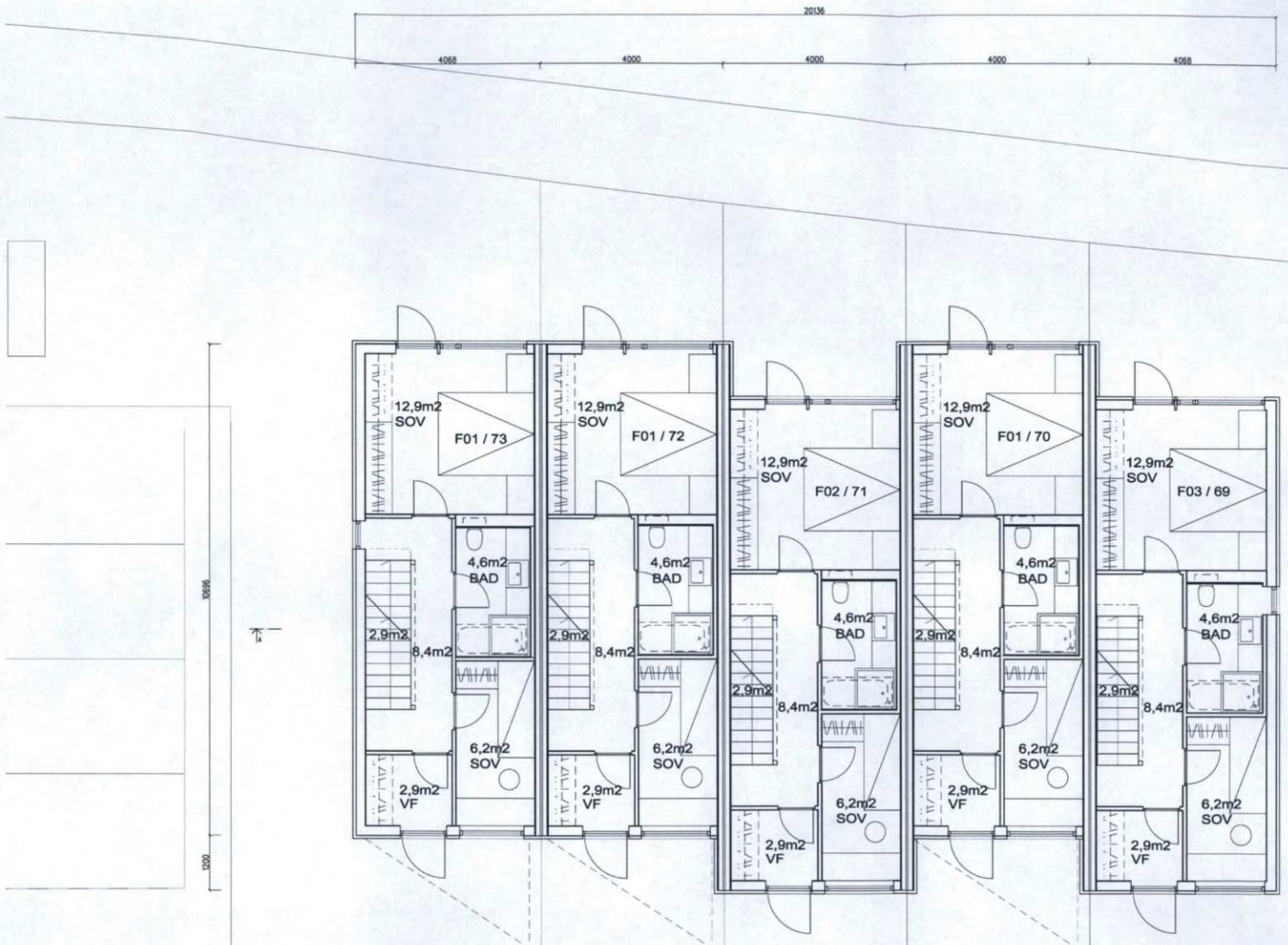


RAMMESØKNAD

Plr II ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER MNAL
PROF. BROCHSGT. 5, 7030 TRONDHEIM
TEL 73 96 40 80, FAX 73 96 40 90
firmapost@plr2.no
http://www.plr2.no

ARKITEKTKONTOR AS

Prosj.nr.: 03-06-05	Prosjekt: UTLEIR ØSTRE FORPROSJEKT	Byggherre: HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP
Tegning: FELT B5 HUSGRUPPE 19 SNITT B-B		Målestokk: 1:100
Dato: 01.09.2009	Tegn.: TF / Kontr.: MO/KC / Tegningsfase: FORPROSJEKT	Tegn.nr.: A3.B5.H19.02 / Rev.:



BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 176
Bruttoareal:
Dato: Sign:

B5.A2.H19.1.01	H19 PLAN 1. ETASJE

IG-SØKNAD

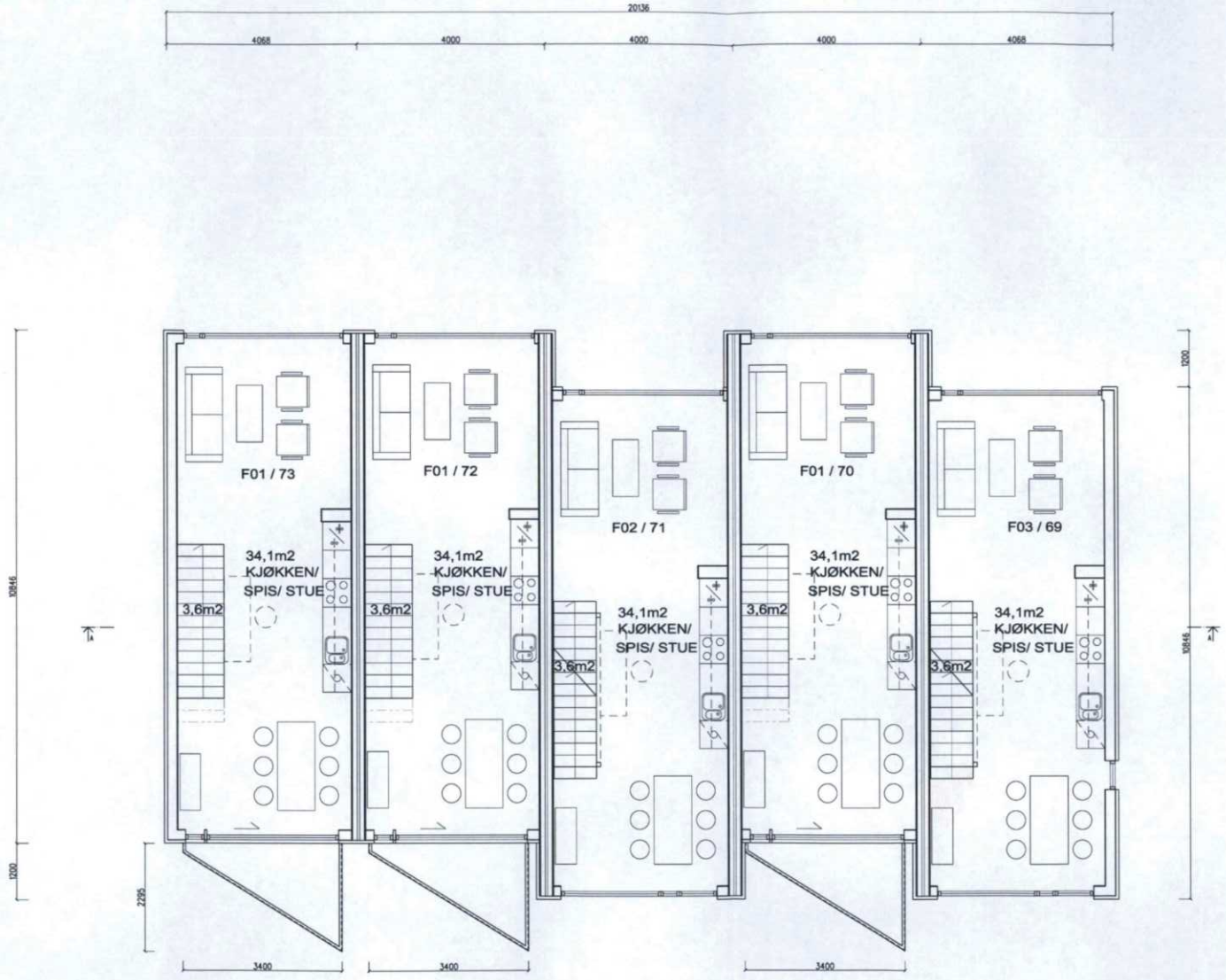
Pir II ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER MNAL
PROF. BROCH'S GT. 8c
TEL 73 96 40 80
7030 TRONDHEIM
FAX 73 96 40 90
firmapost@pir2.no
http://www.pir2.no
ARKITEKTKONTOR AS

Opphavsrett:
Tegninger kan ikke benyttes anvendelse eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Pir II Arkitektkontor AS.

Kun tegninger merket "Arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.

Heimdal Bygg AS
Heimdal Entreprenør AS

05-25	UTLEIR ØSTRE AKKA BAKKA
HUS 19 PLAN 1. ETASJE	HEIMDAL ENTREPRENØR
	A3 1:100
24.05.06 TF KC	B5.A2.H19.1.01



BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 176
Bruttoareal:
Dato: Sign:

B5.A2.H19.2.01	H19 PLAN 2. ETASJE

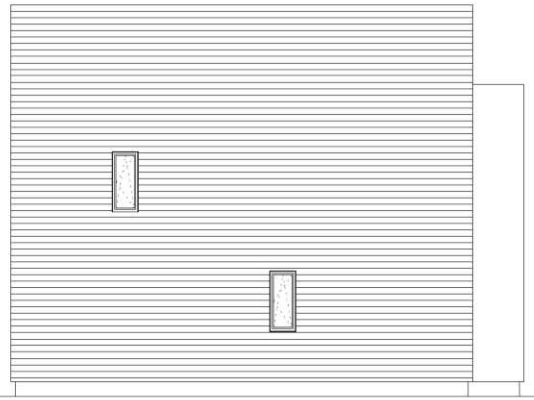
IG-SØKNAD

Plr II ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER MNAL
PROF. BROGGS. 8A 7030 TRONDHEIM
TLF. 73 99 40 80 FAX 73 99 40 82
firmapost@plr2.no
http://www.plr2.no
ARKITEKTKONTOR AS

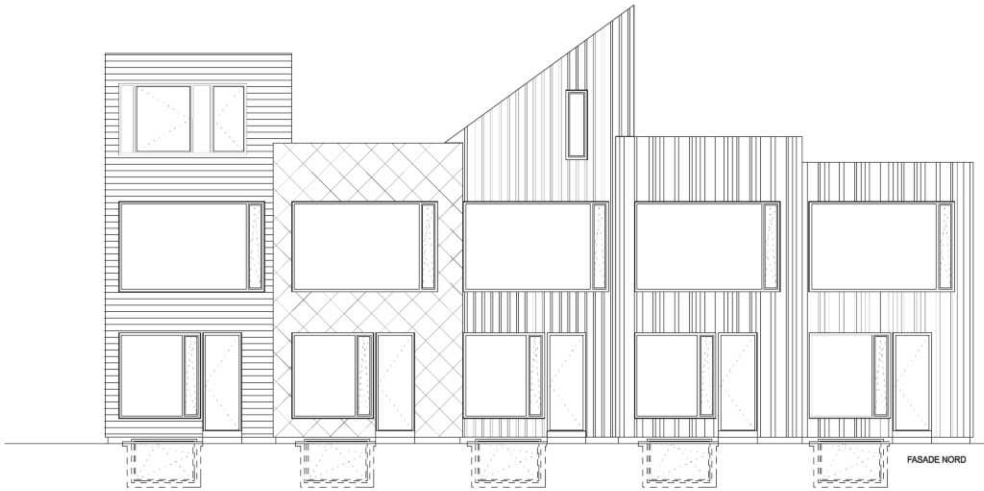
Opphavsrett:
Tegninger kan ikke benyttes annetsteds eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra Plr II Arkitektkontor AS.

Kun tegninger merket "Arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.

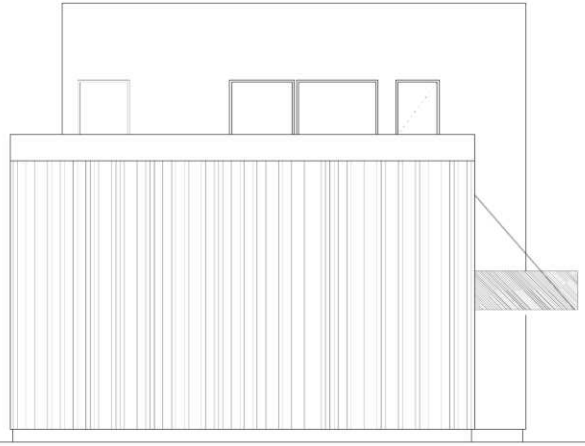
Prosj.nr.: 05-25	Prosjekt: UTLEIR ØSTRE AKKA BAKKA	Byggherre: HEIMDAL ENTREPRENØR
Tegning: HUS 19 PLAN 2. ETASJE		M1 serie: A3 1:100
Dato: 24.05.06	Tegn.: TF Kontr.: KC	Tegn.nr.: B5.A2.H19.2.01 Rev.: .



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

B5.A4.H19.01 | HUS 19 FASADER

IG-SØKNAD

PM II ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER MNAL

Opphavsrett:

Prosjekt: 05-25 UTLEIR ØSTRE AKKA BAKKA

Byggherre: HEIMDAL ENTREPRENØR

H19 FASADER

Målestokk: A3L 1:100

Dato: 24.05.06 | Tegn: TF | Kontr: KC

B5.A4.H19.01

Lillian Dyes Veg 99-187

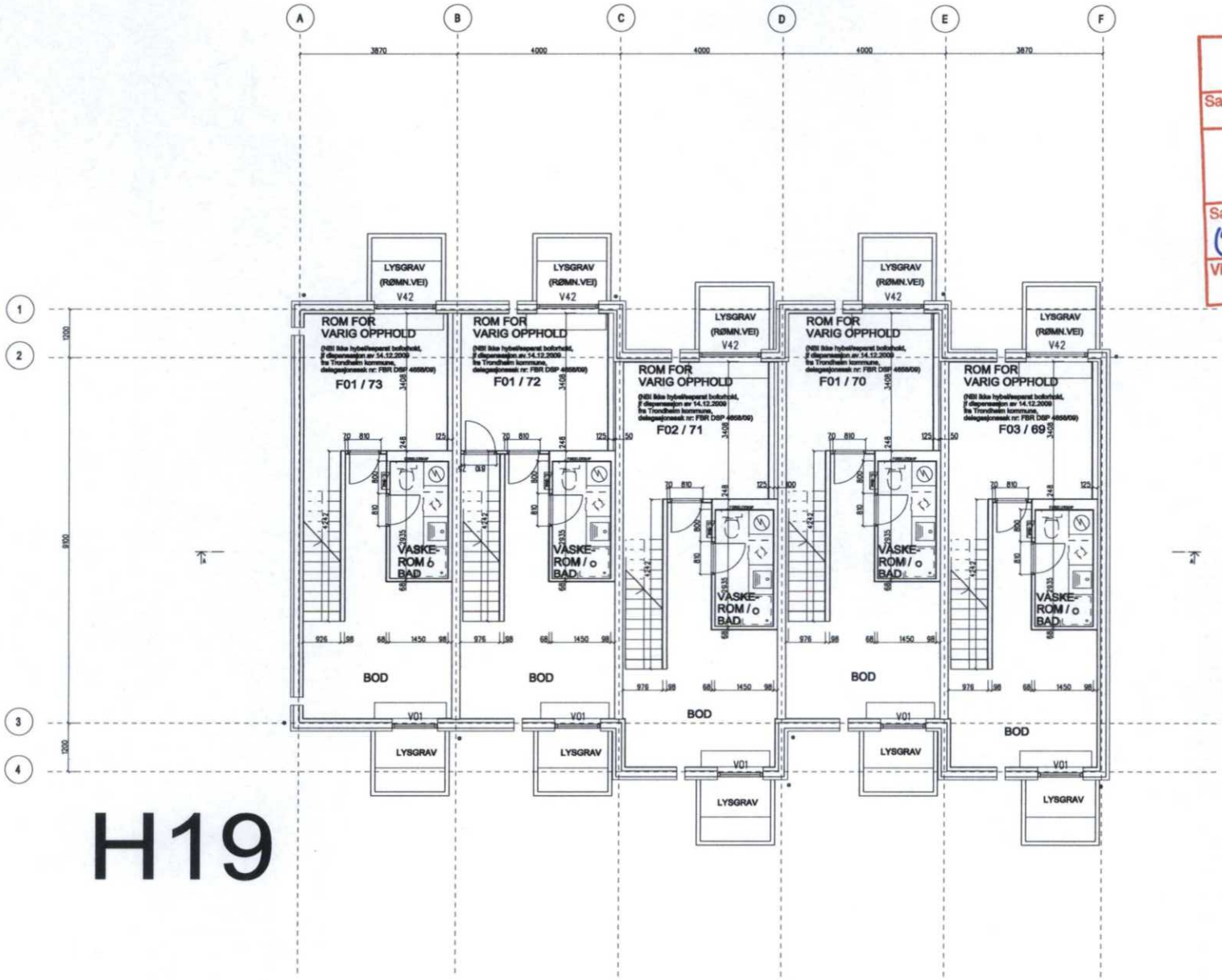
TRONDHEIM KOMMUNE

Saksbehandler JYO | Kopi til:

24 MARS 2010

Saksnr. 05/19731 | Dok.nr.. 12 | Løpenr.. 50827/10

Videres.til: | Arkivkode. L42 | U.off.§



H19

B5.A2.H19.0.01	H19 PLAN KJELLER	B

17.03.2010	-	MH	PP	Romskjel endret iht. innspill fra Trondheim kommune ved søknad om godkjenning av rom for varig opphold	-
09.12.2009	-	MH	PP	Romskjel endret i h.m. søknad om godkjenning av rom for varig opphold	-
24.04.07	-	TF	-	KUNDEENDRING NY VEGG OG DØR	B
07.07.06	-	ØR	KC	Justert utføring i henhold tilmeldag for fjernvarme	A

AS BUILT

PIR II ARKITEKTKONTOR AS
SIVILARKITEKTER MNAL
PROF. BRØGGERS Av. 7030 TRONDHEIM
TEL: 73 88 40 80 FAX: 73 88 40 88
ARKITEKTKONTOR AS

Opphavsrett: Tegninger kan ikke kopiføres uanmeldte eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra PIR II Arkitektkontor AS.

Ikke tegninger merket "Arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonsgrunnlag.

Prosj.nr.	Prosjekt	Tegning
05-25	UTLEIR ØSTRE AKKA BAKKA	HEIMDAL ENTREPRENØR

HUS 19
PLAN KJELLER

Målestokk: A1 1:50, A3 1:100

Dato	Tegn.	Kontr.	Tegningstype	Tegn.nr.	Rev.
14.06.06	ØR	KC	ARBEIDSTEGNING	B5.A2.H19.0.01	B

VEDTEKTER FOR
UTLEIR VELFORENING

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

1. FORMÅL

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

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

2. MEDLEMSKAP.

Hver boenhet innen velforeningens område får ved kjøp av boenheten automatisk ett medlemskap i velforeningen.
Alle boenheter har rett og plikt til medlemskap.
Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.
Nye medlemmer vil komme til ettersom utbyggingsområdet ferdigstilles.

3. KONTINGENT.

Hvert medlem må betale en kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Tidspunkt for betaling av kontingent fastsettes av styret. Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen, men den skal som et minimum dekke velforeningens forpliktelser til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt eventuelle avgifter mv. velforeningen må betale i henhold til inngåtte avtaler av trivselsmessig karakter.

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

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

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

Sameiet Akka Bakka 42 enheter
Borettslaget Akka Bakka 31 enheter
Borettslaget Elle Melle 26 enheter
AHA Bolig AS 24 enheter
Sameiet Utleirtoppen 86 enheter
Sameiet Birkebane 33 enheter
Borettslaget Birkebane 35 enheter
Sameiet Utleir Fri 51 enheter
Trondheim Kommune 29 enheter
Totalt: 357 Enheter

4. GENERALFORSAMLING.

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

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

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

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

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING.

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

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

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

6. VOTERING – STEMMEGIVNING.

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

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

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

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

7. DAGSORDEN.

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge frem følgende dagsorden:

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

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

8. STYRET I VELFORENINGEN.

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

9. STYRETS PLIKTER.

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

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

Styret ansetter egen forretningsfører for velforeningen.

10. VOTERING I STYRET.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelstemme.

11. FORRETNINGSFØRER

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

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

12. VELFORENINGENS PARKERINGSPLASSER

Velforeningen eier eller har bruksrett til alle parkeringsplasser på velforeningens område.
I den grad plassene ligger på de enkelte boligselskapers eiendom, og er sikret med tinglyst erklæring, har Velforeningen det fulle kostnadsansvar for disse.
Der dette er særskilt bestemt har Velforeningen videre det fysiske vedlikeholdsansvaret for det arealet foreningen disponerer.

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

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

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

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

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

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

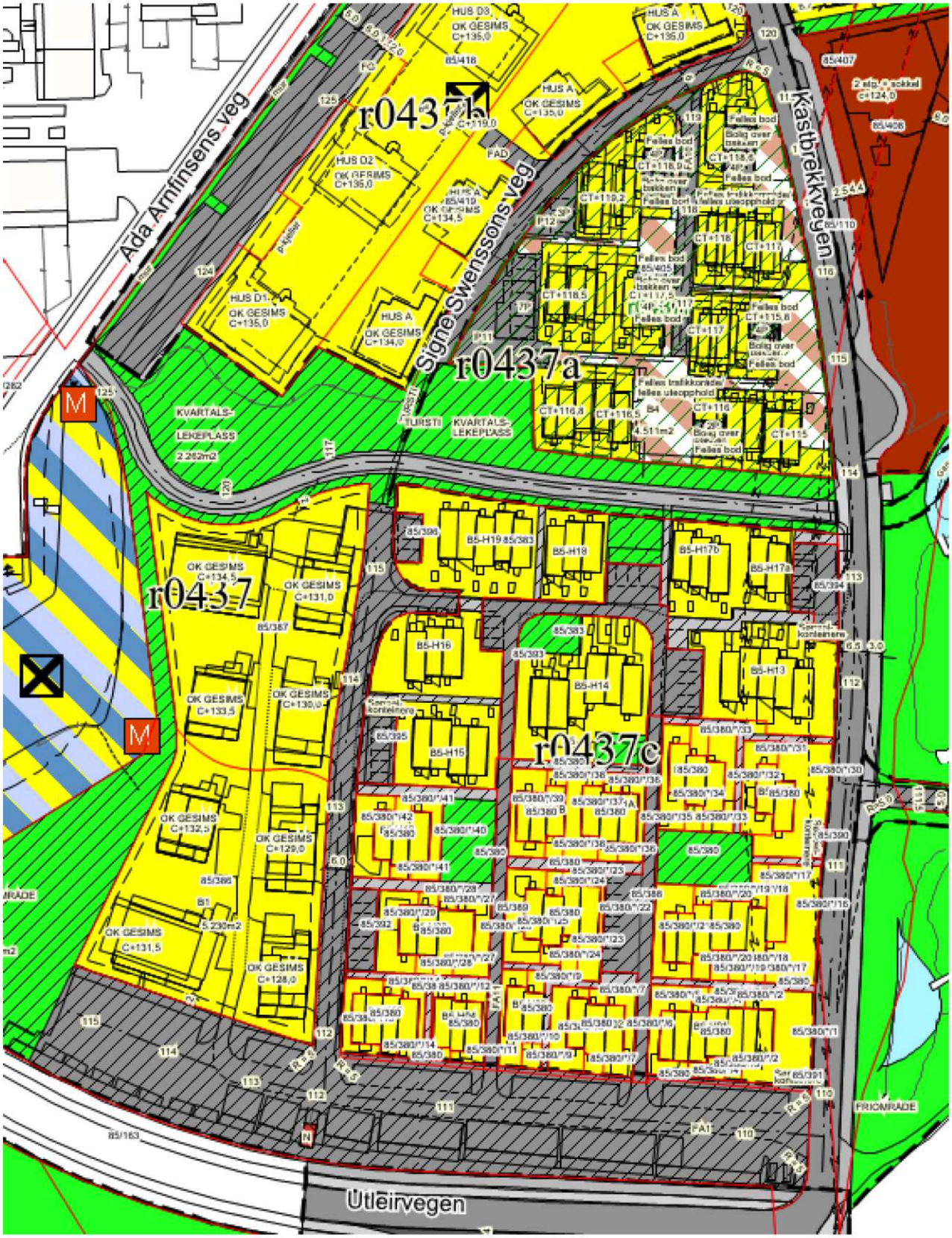
Dersom et medlem ønsker å overdra parkeringsplass særskilt (dvs uten samtidig overdragelse av boenhet) så skal slik overdragelse administreres av styret og/eller forretningsfører.

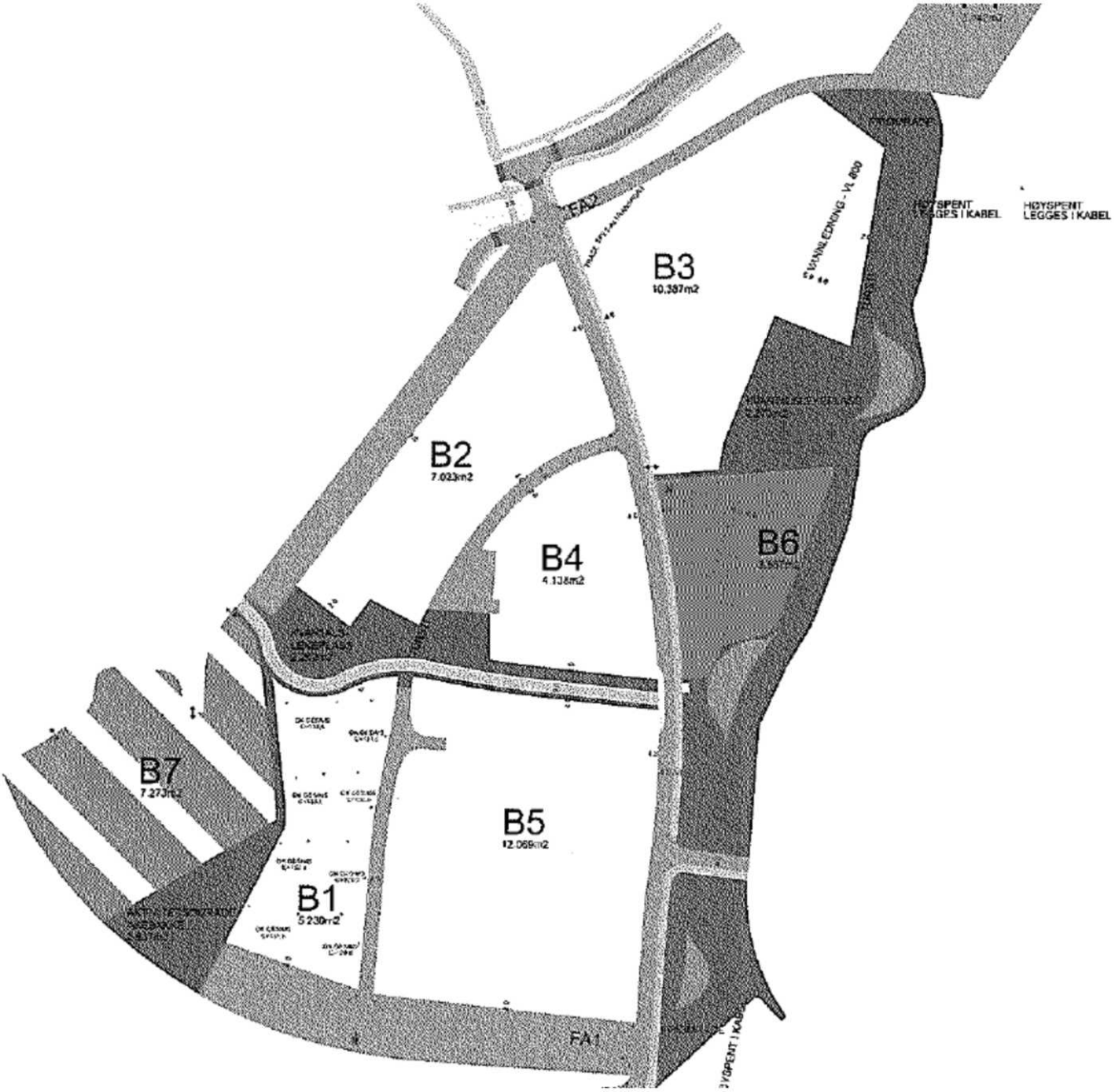
Det er et vilkår for å erverve eierbevis at vedkommende erverver samtidig er medlem av Utleir Velforening. Videre kan ingen medlemmer erverve/inneha mer enn to eierbevis.
Dersom ovennevnte vilkår ikke er til stede kan styret selv eller ved medhjelper på eiers vegne overdra eierbeviset.

Overdragelsen som skjer i andre tilfeller enn ved samtidig overdragelse av seksjon i sameie eller andel i velforening skal annonseres blant foreningens medlemmer.
Fra annonsering til overdragelse skal det gå en periode på minst én måned.
Eierbeviset skal overdras til høystbydende.
Eventuelle panthavere skal ivaretas før kjøpesum overføres tidligere eier.

13. OPPLØSNING.

Velforeningen kan ikke oppløses.


r0437b
r0437a
r0437
r0437c
Ada Arnfinsens veg
Signe Swenssons veg
Kastbrekkvegen
Utleirvegen
KVARTALS-LEKEPLASS
TURSTI
FRIOMRÅDE
HUS D3
HUS A
HUS D2
HUS D1
OK GESIMS
Felles bod
Bolig over bakken
Felles uteopphold
Felles trafikkareal
Sentral-kontainere
B5-H19
B5-H18
B5-H17b
B5-H17a
B5-H16
B5-H14
B5-H13
B5-H15


B1
5 230m2
B2
7 023m2
B3
10,387m2
B4
4 136m2
B5
12 069m2
B6
B7
7 273m2
FA1
FA2
HØYSPENT
LEGGES I KABEL
HØYSPENT
LEGGES I KABEL

Vedlegg 2 til vedtektene for Utleir Velforening.

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

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

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

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

Vedlegg 3 til vedtekter for Utleir Velforening.

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

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

Vedtekter

for Borettslaget Akka Bakka 2, org nr 991 865 861

vedtatt på stiftelsesmøtet 17.10.2007, endret 26.03.2020.
Sist endret på årsmøte 14.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Akka Bakka 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

1-3 Velforening
Borettslaget er pliktig til å være medlem i Utleir Velforening. Formålet til velforeningen er å ivareta drift og vedlikehold av fellesarealene og felles parkeringsanlegg.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Hageareal som tilhører den respektive bolig skal vedlikeholdes av andelseier.

(9) Beboere skal selv vedlikeholde utvendige vinduer. Det innebærer skraping, pussing, og maling. Skader som skyldes manglende vedlikehold dekkes av den enkelte beboer. Borettslaget kjøper inn maling, pensel og eventuelt stiller med lift der det er behov for det.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehld av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget
AKKABAKKA 2

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET AKKA BAKKA

Vedtatt på generalforsamling 26.06.08
Sist endret på generalforsmaling 22.04.2013

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

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

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holde åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Det bør unngås bruk av ventilasjonsanlegg/vifte på maks effekt (nivå 3) mellom kl. 23:00 og 07:00.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra takterrasse, balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkong og takterrasse ikke brukes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger / utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller lignende, med mindre inngrepet ligger innenfor de enhver tid gjeldende retningslinjer som gjelder for borettslaget.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstande skal fraktes til egnet miljøstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, og beboerne skal sørge for at det er ryddig rundt egen bolig.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Beboerne plikter å følge de retningslinjer for kjøring og parkering som til enhver tid er fastsatt av Utleir velforening.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noe, eller etterlager ekskrementer på borettslagets område. Beboere som holder dyr har plikt til å påse at boligen ikke blir påført skade som følge av dyreholdet.

7. Brudd på ordensregler

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

Retningslinjer utomhusarbeider BL Akka Bakka 2

Vedtatt på generalforsamling 27.05.09 og ekstraordinær generalforsamling 09.09.09

Følgende endringer utendørs kan gjøres uten søknad til styret. Eventuelle andre endringer man ønsker å gjøre, kan ikke påbegynnes før søknad er godkjent av styret.

Takutbygg

Takutbygg kan settes opp med følgende alternativ:

- Takutbygg i aluminium med bekledning i pleksiglass, utformet slik de som er godtkjent for Akka Bakka I,
- Takutbygg innkjøpt på Jula, tilsvarende de som allerede er satt opp i borettslaget

Belysning

- Utvendige lyskilder skal benyttes i farve varmhvit under 3200K
- Armaturene som opprinnelig ble levert kan benyttes

Platting

- Platting skal maksimalt være i husets bredde, og skal stoppe en meter innenfor tomtegrensen.
- Platting som reiser seg over bakkenivå må det søkes om tillatelse for.

Beleggningsstein

- Rektangulære beleggningsstener kan benyttes, som Borgstein, Herregår og Relieff eller tilsvarende. Fargene skal være av typen grå eller gråmix. Se www.asak.no
- Beleggningsstener kan kun benyttes på husets inngangsside, maks i husets bredde. Kan legges ut til asfalt/trapp.
- Dersom kanstein ønskes skal tilhørende kantsteintype benyttes.

Forstøttningsmur

- Forstøttningsmur inntil 50 cm høyde kan settes opp. Denne skal være utført som tørrmur av granittblokker, kanstein eller støttemurstein av typen Borgstein, Herregår og Relieff eller tilsvarende.
- Støttemur i plasstøpt betong/mur/Leca skal ikke benyttes.

Hekk

- Hekk kan settes opp, men med makshøyde på inntil 90 cm i "ferdigvokst" tilstand.
- Eksisterende hekk kan ikke byttes ut med andre hekktyper.
- Eksisterende hekk mellom boenhetene skal ikke fjernes.

Trapp

- Trapp/trapperepo skal være av trevirke og i maks husets bredde, dog ikke bygges over lysgrav. Trapperepo forran inngangsdør kan ha en maksdybde på 2m til første nedtrinn.
- Rekkverk til trapp kan evt byttes til retningslinjene lik rekkverk.

- Trapp/repo kan beises i en farge som eksisterer i områdets palett.

Levegg

- Levegg kan settes opp etter følgende retningslinjer:

  - I forståelse med nærmeste nabo
  - Leveggen må ikke være lengre enn at en stopper minimum 1 meter fra vei
  - Leveggen må ikke være høyere enn 1.8 meter
  - Levegg skal beises i en farge som eksisterer i områdets palett

Gjerder

Det oppfordres sterkt til minst mulig bruk av gjerder rundt eiendommene på Akka Bakka 2, da det er tett mellom boligene og det er ønskelig å beholde det åpne uttrykket.
Gjerder kan allikevel settes opp etter følgende retningslinjer:

- Gjerder kan settes opp i forståelse med nærmeste nabo
- Total høyde på gjerde skal være 90 cm målt fra bakken
- Til bekledning skal benyttes plank, bredde 10 cm (4''), uten utskjæringer.
- Avstand mellom bekledning skal være 3 cm
- Gjerdet skal beises i en farge som eksisterer i områdets palett

Rekkverk rundt platting

Rekkverk rundt platting tillates satt opp etter følgende retningslinjer:

- Høyde på rekkverk skal være enten 70 eller 90 cm. Dersom plattingen ligger nær veikryss, må høyden på rekkverket være 70 cm grunnet trafikksikkerheten.
- Hensyn til borettslagets beplantning skal tas
- Rekkverket skal beises i en farge som eksisterer i områdets palett.

Flytting av bod

- Flytting av bod til andre siden av boenheten er lov dersom hele rekken gjør dette, og ny plassering har samme lengderetning som boenhetene.
- Boden kan ikke flyttes til fellesområder.

Endring av terrenghøyde

- Endring av terrenghøyde skal søkes styret om.

Betongarbeid

- Betong-/murarbeider skal søkes styret om.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Akka Bakka 2 onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Kastbrekka barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Andre Sørlie

Vedtak:

Valgt ble: André Sørlie.

1.2 Valg av sekretær

Ellinor Hansen.

Vedtak:

Valgt ble: Ellinor Hansen.

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Markus Riseth Nilsen

Vedtak:

Valgt ble: Markus Riseth Nilsen.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Nei.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 40 000

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Sørlie, Andre

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: André Sørlie.

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Stadheim, Jon Christian

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: John Christian Stadheim.

Protokoll for Borettslaget Akka Bakka 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andre Sørlie (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Ellinor Hansen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Markus Riseth Nilsen (sign.)	25.03.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Akka Bakka 2

Tid: Onsdag 25.03.2026 - kl. 18:00
Sted: Kastbrekka barnehage

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Sørlie, Andre

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Stadheim, Jon Christian

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

25.02.2026
Borettslaget Akka Bakka 2
styret

Borettslaget Akka Bakka 2 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 439 820	1 371 264	1 439 900	1 569 491
Felleskostnader kapitaldel		1 465 108	1 405 218	1 579 000	1 419 556
Andre tillegg	1	33 276	33 276	33 276	33 276
Andre driftsinntekter	2	82 647	86 100	87 600	81 600
Innbetaling IN-ordning		1 707 948	719 704	0	0
Sum driftsinntekter		**4 728 799**	**3 615 562**	**3 139 776**	**3 103 923**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger		-5 875	-5 875	-5 875	-5 875
Forretningsførerhonorar		-64 468	-62 409	-64 470	-67 200
Eksterne honorar	4	-9 592	-8 884	-9 125	-9 500
Kontingent/felleskostnader	5	-163 680	-163 680	-163 680	-163 680
Løpende vedlikehold	6	-85 658	-110 960	-73 000	-95 000
Periodisk vedlikehold	7	-39 883	0	-80 000	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-275 466	-243 102	-265 000	-280 500
Forsikring		-228 852	-205 283	-235 100	-244 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-411 197	-386 278	-335 000	-417 700
Eiendomsavgifter		-227 681	-235 896	-248 000	-236 800
Energi, felles		-56 761	-72 774	-70 000	-70 000
Andre driftsutgifter	8	-54 045	-17 317	-5 886	-9 500
Sum driftskostnader		**-1 668 798**	**-1 558 098**	**-1 600 776**	**-1 726 095**
DRIFTSRESULTAT		**3 060 002**	**2 057 464**	**1 539 000**	**1 377 828**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		53 535	62 981	40 000	40 000
Finanskostnader		-1 468 182	-1 410 345	-1 579 000	-1 419 556
Netto finansposter		**-1 414 647**	**-1 347 364**	**-1 539 000**	**-1 379 556**
Resultat før skattekostnad		**1 645 355**	**710 100**	**0**	**-1 728**
Ordinært resultat etter skatt		1 645 355	710 100	0	-1 728
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**1 645 355**	**710 100**	**0**	**-1 728**
Disponering av totalresultat:		1 645 355	710 100	0	-1 728
Overført fra annen egenkapital		-62 593	-9 604	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		1 707 948	719 704	0	0

Borettslaget Akka Bakka 2 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	81 026 438	81 032 313
Sum anleggsmidler		**81 026 438**	**81 032 313**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		324 207	285 631
Andre fordringer	11	50	50
Mellomregning Klare Finans	11	45 177	19 505
Opptjente renter		53 535	62 981
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 573 181	1 600 028
Sum omløpsmidler		**1 996 150**	**1 968 195**
SUM EIENDELER		**83 022 588**	**83 000 507**

Borettslaget Akka Bakka 2 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	155 000	155 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	23 258 771	21 550 823
Annen egenkapital	13	1 482 444	1 545 037
Sum egenkapital		**24 896 215**	**23 250 860**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	25 313 484	27 021 431
Borettsinnskudd	14, 16	32 408 000	32 408 000
Sum langsiktig gjeld		**57 721 484**	**59 429 431**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		311 684	275 591
Forskudd kunder		87 083	39 136
Påløpte kostnader		6 123	5 489
Sum kortsiktig gjeld		**404 889**	**320 216**
Sum gjeld		**58 126 373**	**59 749 647**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**83 022 588**	**83 000 507**
Pantstillelser	14	57 721 484	59 429 431

Sted:_____, dato:_____

Andre Sørlie Leder	Ingrid Fjelltun Styremedlem	Ellinor Hansen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Dugnadspenger	30 876	30 876
Tillegg strøm	2 400	2 400
Sum andre tillegg	**33 276**	**33 276**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift eluttak	80 200	86 100
Viderefakturering	2 447	0
Sum andre inntekter	**82 647**	**86 100**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Sum eksterne honorarer	**9 592**	**8 884**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	163 680	163 680
Sum felleskostnad velforening/sameie	**163 680**	**163 680**

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

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	52 368	59 607
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	19 620	8 281
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 936	34 355
Reparasjon og vedlikehold annet	1 733	8 718
Sum vedlikehold	**85 658**	**110 960**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	39 883	0
Sum periodisk vedlikehold	**39 883**	**0**

Utskifting råteskade.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	34 935	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	10 954	5 936
Kontorrekvisita, trykksaker	0	3 090
Gaver	0	1 100
Generalforsamling/årsmøte	2 834	1 910
Bankgebyrer	751	662
Andre gebyrer	3 532	3 128
Tilskudd bomiljø	989	1 491
Dagligvarer	31	0
Sum andre driftsutgifter	**54 045**	**17 317**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**1 647 979**	**1 651 708**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 645 355	710 100
Tilbakeført avskrivning	5 875	5 875
Avdrag IN ordning	-1 707 948	-719 704
Årets endring i disponible midler	**-56 718**	**-3 729**
Disponible midler i periodens slutt	**1 591 261**	**1 647 979**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 591 261**	**1 647 979**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 700 000	58 750	6 300 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 700 000	58 750	6 300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	32 312	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	74 700 000	26 438	6 300 000
Årets avskrivninger :	0	5 875	0
Antatt levetid i år :		10	

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2007
Tomt er anskaffet i år 2007

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	1 573 170	1 600 017
Sum bankinnskudd	**1 573 181**	**1 600 028**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**23 250 860**	**22 540 760**
Andelskapital 01.01	155 000	155 000
Andelskapital 31.12	**155 000**	**155 000**
Annen egenkapital 01.01	1 545 037	1 554 641
Årets resultat	1 645 355	710 100
Justering for innbetaling IN-ordning	-1 707 948	-719 704
Annen egenkapital 31.12	**1 482 444**	**1 545 037**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	21 550 823	20 831 119
Innbetalt IN-ordning i år	1 707 948	719 704
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**23 258 771**	**21 550 823**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**24 896 215**	**23 250 860**

Andelskapitalen er kr 155 000,- fordelt på 31 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**81 026 438**
Restgjeld 31.12	**57 721 484**

Pålydende pantstillelser var 102 612 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Lånenummer:	**64028238752**	**64028238760**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2009	2009
Rentesats:	5.35 %	5.35 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2058	30.12.2058
Opprinnelig lånebeløp:	24 296 000	24 296 000
Lånesaldo 01.01:	14 527 616	12 493 815
Avdrag i perioden:	854 648	853 300
Lånesaldo 31.12:	**13 672 968**	**11 640 515**
Saldo 5 år frem i tid:	13 672 968	11 640 515
Andelssaldo 01.01:	9 768 384	11 763 848
Innbetalt IN i perioden:	854 648	853 300
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**10 623 032**	**12 617 147**
Sum pantegjeld for lån:	**24 296 000**	**24 257 663**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 64028238752	2	884 636	1 769 272
	4	854 648	3 418 592
	1	830 658	830 658
	10	719 704	7 197 040
	1	439 704	439 704
	1	17 704	17 704
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 64028238760	2	883 240	1 766 480
	3	853 300	2 559 900
	1	829 347	829 347
	9	718 568	6 467 112
	1	17 676	17 676

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 64028238752 har første avdrag 30.12.2038 med kr 168 802	2	884 636	3 640
	4	854 648	3 517
	1	830 658	3 418
	10	719 704	2 962
	1	439 704	1 809
	1	17 704	73
Lån 64028238760 har første avdrag 30.12.2038 med kr 143 710	2	883 240	3 635
	3	853 300	3 512
	1	829 347	3 413
	9	718 568	2 957
	1	17 676	73

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	32 408 000	32 408 000
Sum innskudd	**32 408 000**	**32 408 000**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Akka Bakka 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Akka Bakka 2

Styreleder	Andre Sørlie (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Ingrid Fjelltun (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Ellinor Hansen (sign.)	18.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET AKKA BAKKA 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET AKKA BAKKA 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EMUIU-MD4FH-C57DM-52170-6K40H-OEYDE

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-20 08:31:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EMUIU-MD4FH-C57DM-52170-6K40H-OEYDE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utleir Velforening onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Juletreplassen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Elin Øverkil Vie

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Elin Øverkil Vie

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Espen Hanssen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Totalt 328 stemmer. Følgende boligselskaper møtte (antall stemmer):

Akka Bakka 1 (42)
Akka Bakka 2 (31)
Birkebane 1 (33)
Birkebane 2 (35)
Elle Melle (26)
Utleir Fri (51)
Utleirtoppen (86)
Signe Swenssons v. 1-7 (24)

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Gjennomgang av budsjett og fastsettelse av velforeningskontingent

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått. Styrehonorar ble økt med 30.000,- og personalkostnader med 4.230,- (arbeidsgiveravgift). Dette gjør at budsjettert overskudd for 2025 blir 144.050,- kr. Velforeningskontingenten holdes uendret på kr. 440,- per boenhet per måned.

4. Godtgjørelse til styret for periode

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 120.000,-.

5. Valg

5.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

Styreleder velges med en funksjonstid på 1 år. I tillegg skal generalforsamlingen registrere velforeningens styre, bestående av styrelederne i de tilsluttede boligselskapene eller den som har fullmakt fra styret i eget boligselskap. Bestemmelsen følger av vedtektenes punkt 8.

På valg:
Vie, Elin Øverkil

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

Elin Øverkil Vie

Registrering av velforeningens styremedlemmer for 1 år:

Hallgeir Pedersen, Kjell Arne Reberg, Andre Sørlie, Anders Fossan Trøan, Espen Hassen og Håkon Solstad Bredesen

Protokoll for Utleir Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elin Øverkil Vie (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Elin Øverkil Vie (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Espen Hanssen (sign.)	21.05.2025

Innkalling til ordinært generalforsamling i Utleir Velforening

Tid: Onsdag 14.05.2025 - kl.18:00
Sted: Juletreplassen

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Gjennomgang av budsjett og fastsettelse av velforeningskontingent

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen fastsetter velforeningskontingenten, og fastsetter budsjettet.

4. Godtgjørelse til styret for periode

5. Valg

Styreleder velges med en funksjonstid på 1 år. I tillegg skal generalforsamlingen registrere velforeningens styre, bestående av styrelederne i de tilsluttede boligselskapene eller den som har fullmakt fra styret i eget boligselskap.

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:
Vie, Elin Øverkil

Hver boenhet innen velforeningens område får ved kjøp av boenheten automatisk ett medlemskap i velforeningen. Alle boenheter har rett og plikt til medlemskap.
Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp. Nye medlemmer vil komme til ettersom utbyggingsområdet ferdigstilles.
Alle medlemmer har rett til å møte og stemme ved generalforsamlinger, de medlemmer som ikke møter opp vil bli representert av styrene i de respektive boligselskaper.

06.05.2025
Utleir Velforening
styret

Utleir Velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 884 960	1 799 280	1 884 960	1 884 960
Sum driftsinntekter		**1 884 960**	**1 799 280**	**1 884 960**	**1 884 960**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-6 345	-7 050	-9 447	-12 690
Styrehonorar		-67 000	-90 000	-67 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-40 964	-39 541	-41 000	-42 300
Drifts- og serviceavtaler	2	-3 938	-3 938	-20 000	-4 000
Vaktmestertjenester		-1 448 304	-1 768 577	-1 400 000	-1 400 000
Løpende vedlikehold	3	-99 494	-84 205	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	4	-85 030	0	0	0
Forsikring		-3 444	-3 280	-5 000	-4 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-14 377	0	0	-13 000
Energi, felles		-11 799	-18 223	-19 000	-19 000
Andre driftsutgifter	5	-30 378	-33 863	-17 700	-21 700
Sum driftskostnader		**-1 811 072**	**-2 048 677**	**-1 679 147**	**-1 706 690**
DRIFTSRESULTAT		**73 888**	**-249 397**	**205 813**	**178 270**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		100 288	96 272	0	0
Netto finansposter		**100 288**	**96 272**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**174 176**	**-153 124**	**205 813**	**178 270**
Ordinært resultat etter skatt		174 176	-153 124	205 813	178 270
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**174 176**	**-153 124**	**205 813**	**178 270**
Disponering av totalresultat:		174 176	-153 124	205 813	178 270
Overført til annen egenkapital		174 176	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-153 124	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	7	3 615	3 444
Opptjente renter	7	100 288	94 089
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	2 416 962	2 358 402
Sum omløpsmidler		**2 520 865**	**2 455 935**
SUM EIENDELER		**2 520 865**	**2 455 935**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	2 390 105	2 215 929
Sum egenkapital		**2 390 105**	**2 215 929**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 967	236 854
Påløpte kostnader		1 793	3 153
Sum kortsiktig gjeld		**130 759**	**240 007**
Sum gjeld		**130 759**	**240 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 520 865**	**2 455 935**

Sted:_____, dato:_____

Elin Øverkil Vie Leder	Hallgeir Pedersen Styremedlem	Roar Bakås Styremedlem
Espen Hanssen Styremedlem	Håkon Solstad Bredesen Styremedlem	Kjell Arne Reberg Styremedlem
Andre Sørlie Styremedlem		

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 345	7 050
Sum personalkostnader	**6 345**	**7 050**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 938	3 938
Sum drifts- og serviceavtaler	**3 938**	**3 938**

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	99 494	74 194
Reparasjon og vedlikehold annet	0	10 011
Sum vedlikehold	**99 494**	**84 205**

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	85 030	0
Sum periodisk vedlikehold	**85 030**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder asfaltering.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 948	0
Kontorrekvisita, trykksaker	0	1 983
Bankgebyrer	597	602
Andre gebyrer	425	286
Tilskudd bomiljø	23 408	30 992
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	**30 378**	**33 863**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**2 215 929**	**2 369 053**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	174 176	-153 124
Årets endring i disponible midler	**174 176**	**-153 124**
Disponible midler i periodens slutt	**2 390 105**	**2 215 929**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**2 390 105**	**2 215 929**

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	2 416 962	2 358 402
Sum bankinnskudd	**2 416 962**	**2 358 402**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**2 215 929**	**2 369 053**
Annen egenkapital 01.01	2 215 929	2 369 053
Årets resultat	174 176	-153 124
Annen egenkapital 31.12	**2 390 105**	**2 215 929**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**2 390 105**	**2 215 929**

Resultat og balanse med noter for Utleir Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utleir Velforening

Styreleder	Elin Øverkil Vie (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Andre Sørlie (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Hallgeir Pedersen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Espen Hanssen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Roar Bakås (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Kjell Arne Reberg (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Håkon Solstad Bredesen (sign.)	08.04.2025

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Utleir Velforening
Møtet ble avholdt onsdag 5. oktober 2022 kl. 18:00 på Capri.

1. KONSTITUERING

A) Elin Øverkil Vie ble valgt til møteleder.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Boligselskap	Antall enheter	Stemmer styret	Individuelle stemmer
Akka Bakka 1	(42)	42	
Akka Bakka 2	(31)	31	
Birkebane 1	(33)	32	1
Birkebane 2	(35)	35	
Elle Melle	(26)		
Utleir Fri	(51)		1
Utleirtoppen	(86)	85	1
AHA	(24)		
Trondheim kommune	(29)		
Sum:	(357)	**225**	**3**

Totalt antall stemmer: 228.

C) Elin Øverkil Vie ble valgt til å skrive protokoll.
Kjell Arne Reberg ble valgt som protokollvitne.

D) Det var ingen innsigelser til innkallingen.
Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. FRAVALG AV REVISOR

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å beslutte fravalg av revisor. Revisor kan velges bort fra og med inneværende år, regnskapsåret 2022.
Vedtaket var enstemmig.

3. VEDTEKTSENDRING – 2/3 FLERTALL

Vedtak:
I vedtektenes punkt 7. Dagsordenen, første ledd, tall 3. strykes «og revisorens beretning». Enstemmig vedtatt.

I vedtektenes punkt 7. Dagsordenen, første ledd, tall 5, korrigeres en skrivefeil. «Budsjettforsalg» endres til «budsjettforslag». Enstemmig vedtatt.

Revidert punkt 7 i vedtektene ser slik ut etter vedtaket:

7. DAGSORDEN.

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge frem følgende dagsorden:

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

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

Elin Øverkil Vie
Møteleder

Kjell Arne Reberg
Protokollvitne

R 437a

Arkiv 04/24251

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B4 OG B5 UTLEIR ØSTRE

Planen er datert	: 05.07.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 15.12.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 15.12.2004
Dato for bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak	: 01.02.2005

§ 1 BEBYGGELSESOMRÅDETS AVGRENSNING

Bebyggelsesplanens avgrensning er vist på plankartet datert 05.07.04 utarbeidet av Pir II Arkitektkontor.

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN I FELT B4 OG B5

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankart :

- Byggeområder for boliger.
- Offentlig gang – og sykkelveg.
- Spesialområder, frisiktsoner ved veg.
- Fellesområde, felles avkjørsel / parkering.
- Fellesområde, felles leke- uteoppholdsareal / kvartalslekeplass.
- Kombinert formål fellesområde, felles trafikkområdet / felles uteområde.
- Kombinert formål byggeområdet for boliger / felles trafikkområdet / parkering.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 BYGGEOMRÅDE B4 OG B5 FOR BOLIGFORMÅL

Utforming

Det tillates mindre tekniske installasjoner på takene, dersom de utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket mht valg av materialer og volumoppbygging.
Takene kan benyttes til takterrasser / takhager hvor det kan plasseres transparente, halvklimatiserte drivhus/lysthus.
Takene kan ha atkomst til tak via utvendig trapp.
Boder kan plasseres innenfor formålsgrenser.
For boliger uten takterrasse tillates det å sette opp transparente, halvklimatiserte drivhus/lysthus maksimum byggehøyde 3meter / maksimum areal 12 m2 på egen eiendom.
Det tillates kjeller i alle hus.

Bebyggelsens høyder.

Inntil 60% av bygningsmassen kan ha pulttak med en øvre gesimshøyde på 15 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Pulttak skal ha takvinkel større enn 15 grader. Øvrig bebyggelse oppføres med flatt tak med maksimal gesimshøyde på 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Koter terreng for hver bygningsgruppe er angitt på bebyggelsesplanen.

Plassering av bebyggelsen.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet, men det tillates forskyvninger i lengderetningen.

3.2 **Kombinerte formål byggeområdet for boliger / felles boder/ felles parkering.**
Kombinert formål byggeområde for boliger / felles trafikkområde / parkering B4 er felles for B4 .
Kombinert formål byggeområde for boliger / felles trafikkområde / parkering B4 er felles for B5.
Boder kan plasseres innenfor formålsgrenser.
Det tillates parkering på bakkeplan under boliger.
Parkeringsplanet regnes ikke som etasje.
Justering av grenser mellom private eiendomsgrenser og fellesarealer kan foretas i forbindelse med utarbeidelse av endelig utomhusplan til rammesøknad.

3.3 **Leilighetssammensetning B4 og B5.**
Leiligheter i B4 og B5 skal ha størrelse tilpasset familier.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 **Fellesområde, felles avkjørsel / parkering..**
Felles avkjørsel, FA 10 er felles for B4.
Felles avkjørsel, FA 11 er felles for B5.
Felles parkering P 10 er felles for B5.
Felles parkering P 11 er felles for B4.

4.2 **Fellesområde, felles leke- uteoppholdsareal / kvartalslekeplass.**
Kvartalslekeplass er felles for alle byggeområder.
Det utarbeides detaljert plan av kvartalslekeplass i målestokk 1:200 til igangsettingssøknad.

4.3 **Kombinert formål fellesområde, felles trafikkområdet / felles uteområde.**
Kombinert formål fellesområde, felles trafikkområdet / felles uteområde er felles for B4 og B5.
Det er tillatt å kjøre inn på området for flyttebil, varelevering, service- og utrykningskjøretøyer.
Det er tillatt å plassere trappe-arrangementer, boder, sykkelstativ og avfallscontainere innefor området.
Det skal opparbeides sandlekeplasser med omfang ihht. Lekeplassvedtekten i Trondheim Kommune.
Det skal utarbeides detaljert plan av området i målestokk 1:200 til igangsettingssøknad.
Adkomst til felles parkering tillates.

Bygningsrådets vedtak av 01.02.2005 er som følger:
VEDTAK:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for Utleir Østre, felt B4 og B5.

Kvartalslekeplassen skal være ferdigstilt samtidig med innflytting av de første 25 boligene.

Planen er vist på kart i målestokk 1:500, utarbeidet av Pir II Arkitektkontor på vegne av Heimdal Utbyggingsselskap AS, datert 05.07.04, sist endret 15.12.04. og i bestemmelser sist endret 15.12.04.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2533/10

Prosjekt- og Teknologiledelse AS
Øvre Flatås veg 10

N-7079 FLATÅSEN

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Lill Johansen	05/19731 oppgis ved alle henvendelser	Liv Svare	14.07.2010

Lillian Byes veg 99, 101, 103, 105 og 107, ferdigattest - for nybygg boliger

Byggested: **Lillian Byes veg 99, 101, 103, 105 og 107** Gnr./Bnr.: **85/2**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap**
Tiltaksart:
Bygningstype: **Boligbygning**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 6.7.2010.

Kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende foretak er mottatt 4.10.2007.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr**. FBR 1480/05, 1399/06 og 1552/10.**

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/19731	14.07.2010

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Trine Lill Johansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2533/10

Prosjekt- og Teknologiledelse AS
Øvre Flatås veg 10

N-7079 FLATÅSEN

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Lill Johansen	05/19731 oppgis ved alle henvendelser	Liv Svare	14.07.2010

Lillian Byes veg 99, 101, 103, 105 og 107, ferdigattest - for nybygg boliger

Byggested: **Lillian Byes veg 99, 101, 103, 105 og 107** Gnr./Bnr.: **85/2**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Heimdal Utbyggingsselskap**
Tiltaksart:
Bygningstype: **Boligbygning**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 6.7.2010.

Kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende foretak er mottatt 4.10.2007.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr**. FBR 1480/05, 1399/06 og 1552/10.**

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/19731	14.07.2010

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Trine Lill Johansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

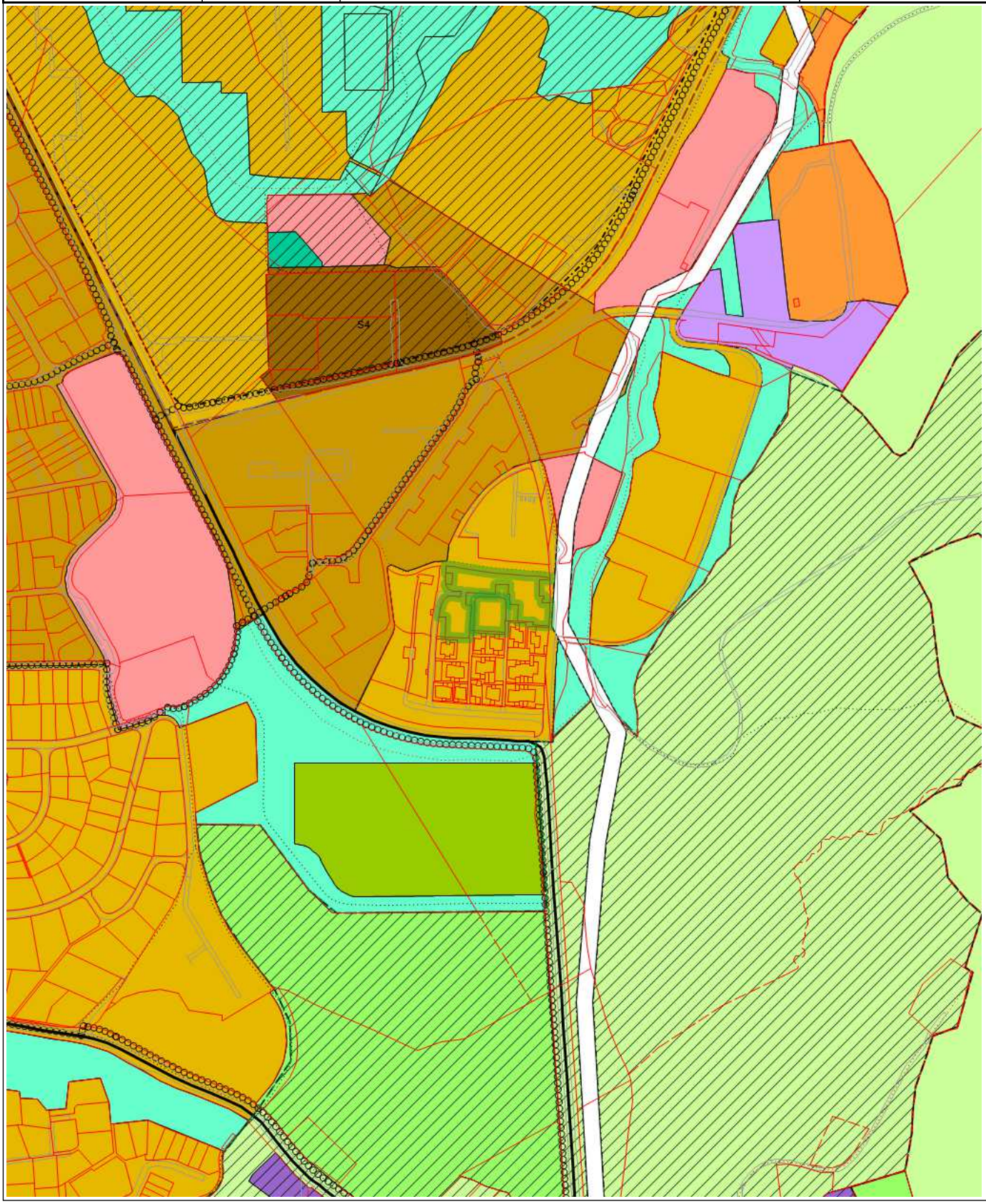
Kopi med vedlegg:
Heimdal Utbyggingsselskap, Vestre Rosten 79, 7075 Tiller

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillian Byes veg 101 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

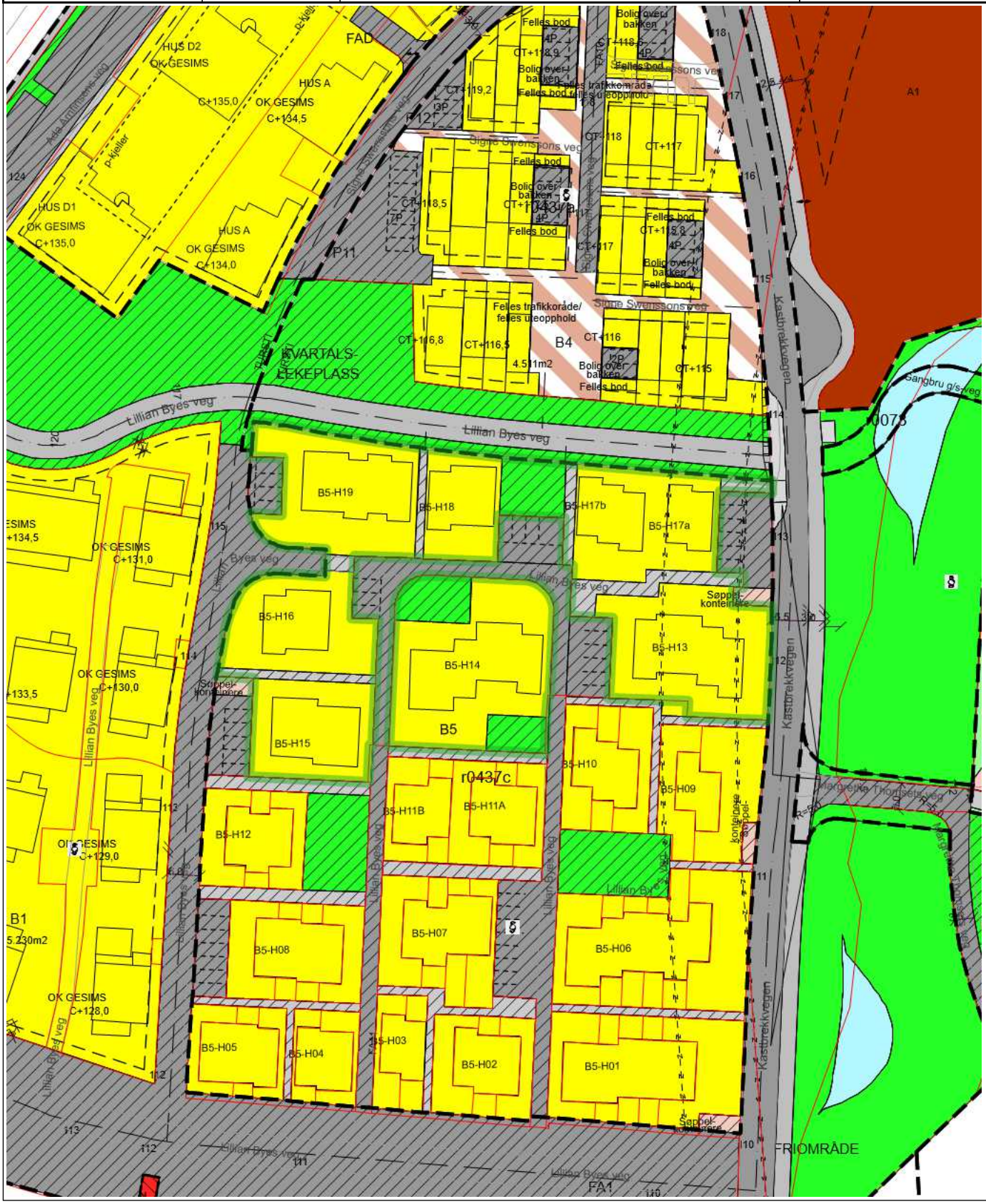
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 85	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillian Byes veg 101 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal
- Annet kombinert formål
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur



Meglers verdivurdering

LILLIAN BYES VEG 101

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 03.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillian Byes veg 101, 7036 TRONDHEIM

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 85 BNR 383 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS UTLEIR

Verdivurdert til

4 650 000

35 379	4 685 379	41 504
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	4 020
Formue	45 984
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lillian Byes veg 119 143 m² 2007 4 214 m² 4 sov	14.01.2025	5 390 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**40 559**
2	Margrethe Thomsets veg 43 100 m² 2019 3 609 m² 4 sov	26.03.2025	5 500 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**58 000**
3	Ada Arnfinsens veg 2 C 163 m² 1971 14,1 daa 3 sov	06.01.2026	4 800 000	**4 710 000**	145 921	4 855 921	**29 791**
4	Ada Arnfinsens veg 6 H 110 m² 1971 10,2 daa 3 sov	21.02.2025	4 090 000	**4 450 000**	93 696	4 543 696	**41 306**

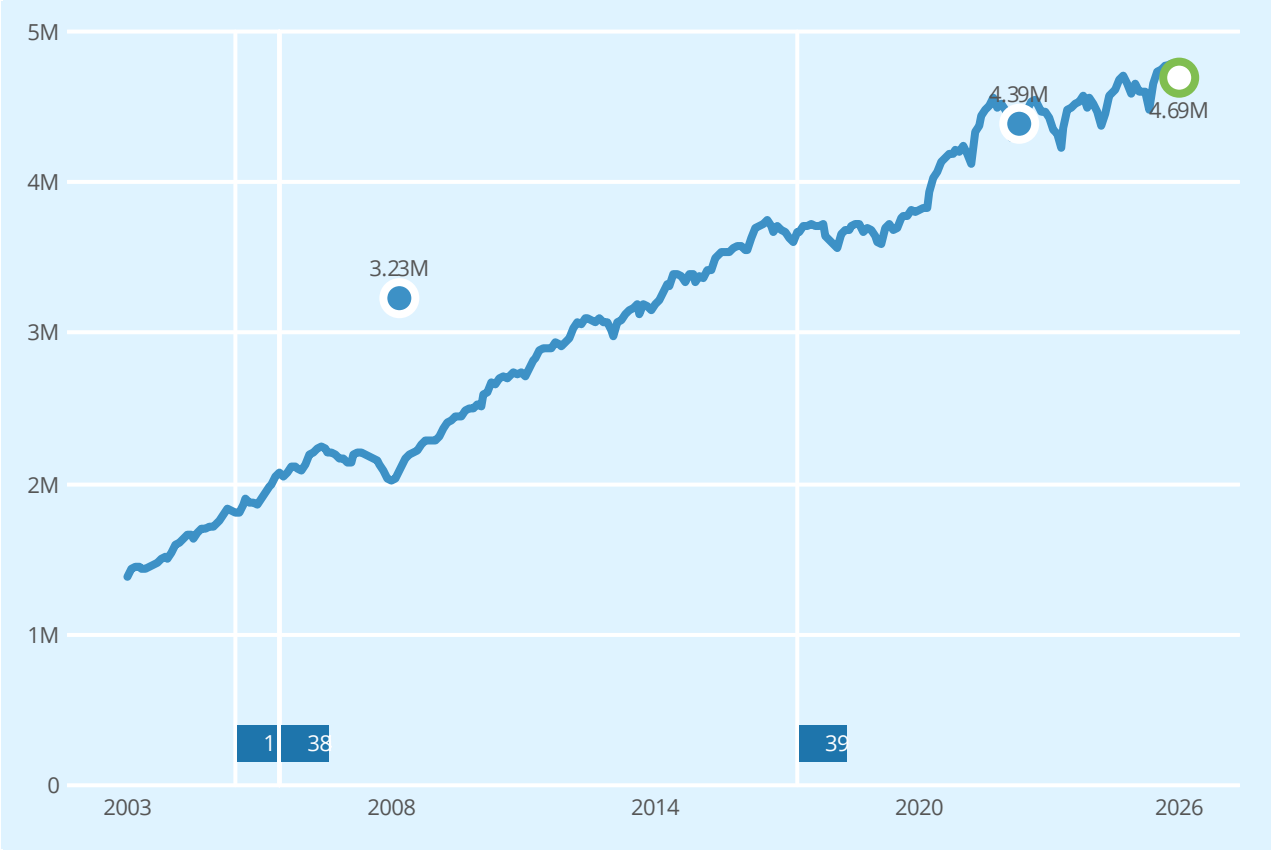
Flott familiebolig over 3 plan m/god plassering. Bygd i 2007. Gode solforhold. P-plass. Barnevennlig og rolig område.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+32 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.12.2022	10.01.2023	23.03.2023	4 350 000	4 350 000	35 407	4 385 407	
19.09.2011		19.09.2011	-	1 300 000	-	1 300 000	40
03.04.2009	19.02.2009	03.04.2009	-	350 000	2 878 815	3 228 815	
09.01.2008		09.01.2008	-	960 000	-	960 000	40

40 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 7036 TRONDHEIM nå

3
rekkehus til salgs

5.0M
4 760 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Rekkehus solgt i 7036 TRONDHEIM siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

5.7M
5.5M
5 315 000 Salgspris i snitt
5 116 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 661 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
41 504 Lillian Byes veg 101
Totalpris 4 690 000

38 752 Lerkendal bydel i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lillian Byes veg 101, 7036 Trondheim
Gnr. 85, Bnr. 383, andelsnr. 28 i BORETTSLAGET AKKA BAKKA 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260234

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbrukermyndighetene 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 BUDGIVNING

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.
