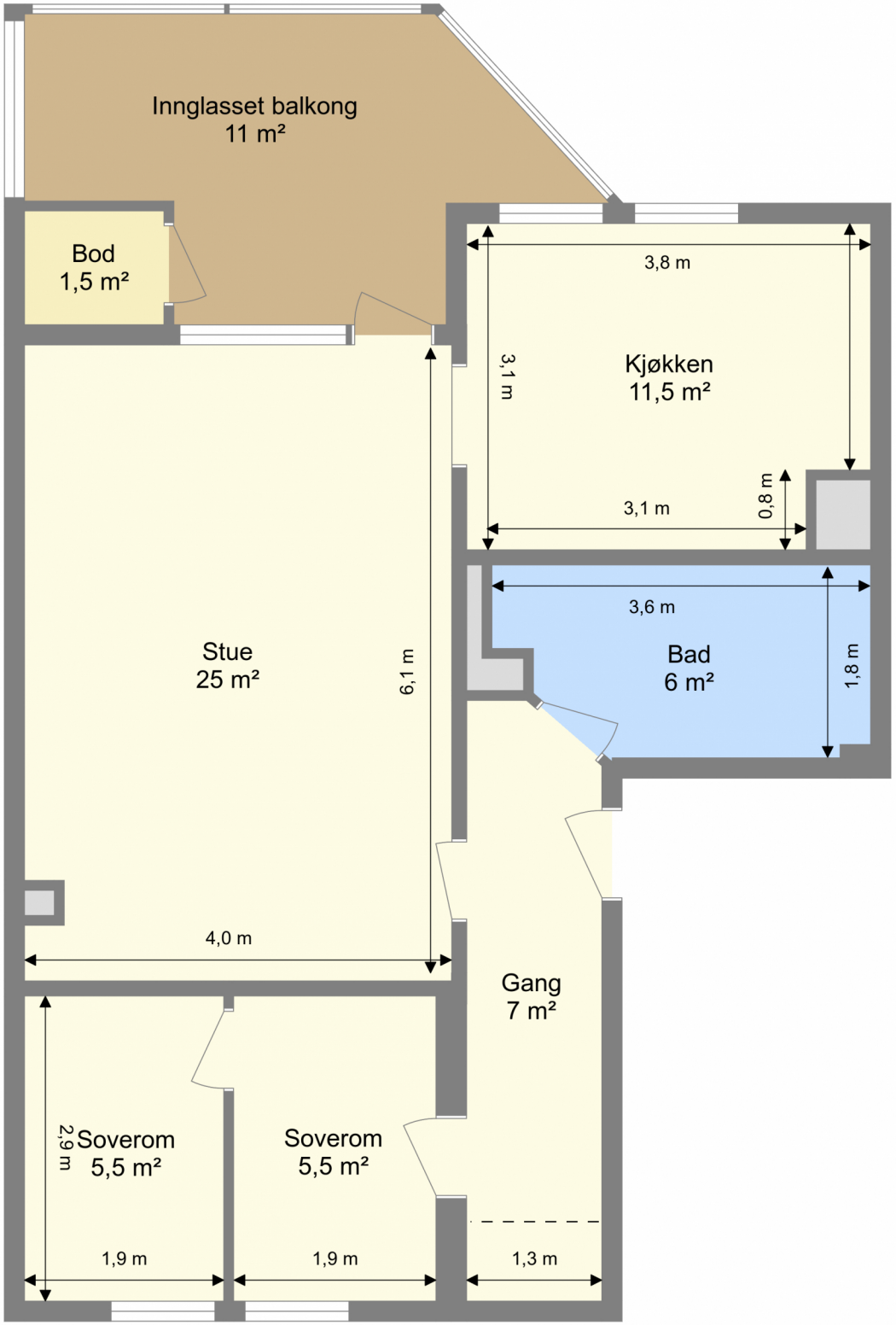
Byåsveien 153E Anr 63

3. 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250165

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jarle Steinberg	Jasper Steinberg

Gateadresse
Byåsveien 153E

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7021

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen overflatiske groper i sementen mellom flisene på badet.

Document reference: 1250165

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fra tidligere eier: Varmtvannsbereder, alle rørføringer (rør i rør) og koblinger av armatur i baderomsinnredning, dusj, toalett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og vask kjøkkenarmatur, samt alle avløp, membran, mansjetter gjort av Værnes VVS i 2009/2010. Oppbygning av stenderverk, gipsplater og flis gjort av tidligere eier i samme tidsrom.
Arbeid utført av	Værnes VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se beskrivelse over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eier: Har tidligere vært tilbakeslag av avløp i samme blokk, men kun i kjeller. Dette ble utbedret av borettslaget.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra tidligere eier: Rør og avløp inne i leiligheten ble skiftet ut i 2009-2010 av Værnes VVS
Arbeid utført av	Værnes VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eier: Det er gjort arveider med drenering rundt blokk de senere år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eier: Vanninntrening på terasse. Det ble ordnet opp av borettslagets forsikring. Tettet utvendig av byggmester Furunes. Innvendig arbeid på terrasse utført av Recorver. Dette gjaldt oppbygning av gulv og legging av laminat. Borettslaget har utført noe taktekking i de senere år. Vet ikke om dette er er gjort over leilighet HO301.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra tidligere eier: Blokk bygget i 1962. De fleste vegger har skjevheter. Det er lektet direkte på disse, så noen plasser vil skjevhetene følge også i den nye veggen. Terrasse har setningsskade i ny del (fra 80 tallet). Gulv er avrettet ved hjelp av lekter (impregnert) og dereter lagt gulv oppå. Gjort av Recover ifbm nevn vannskade.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med den tidligerer vannlekasjen på terassen som ble rettet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra tidligere eier: Sikringskap ombygget til automatsikringer. Kurser trukket på nytt. Innstallasjonsmateriell ble byttet. Nesten hele den elektriske innstallasjonen er fra 2009-2010. Samsvarserkæring fra 2010. Målersløyfe ikke byttet.
Arbeid utført av	Ikke oppgitt av tidligere eier.

Document reference: 1250165

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av anlegget gjennomført 03.03.2022 av Det Lokale Eltilsyn (Tensio).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har minst 4 stk elbil-ladere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har gjort endel snekkerarbeid, legging av flis på badet og diverse maling selv. Kan merkes når man ser på listene i leiligheten. Fasade på øvre skuff under vasken på badet har noen glipper. Små glipper i laminat gulv på noen mm. forekommer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier endret planløsningen. Ingen børevegger er endret.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering fra Takst-Forum Trøndelag fra 06.2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny peisovn montert 03.12.2019 av Varmeforum montasje as. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i leiligheten. Dette følger ikke borettslagets retningslinjer og kan bli beordrett fjernet. Har vært montert avtrekksvifte siden 2010. Mindre skade på innvendig ramme av kjøleskap og sprekk i bakvegg innvendig i kjøleskap. Kjøkkeninnredning er noe hevet i forhold til normal høyde. Benkplate har høyde fra gulv på ca. 90cm. Vinduer på soverom og vinduet på kjøkkenet som går direkte ut skiftet mellom 2020-2022. Vinduer ut til terrasse, på terrasse og verandadør ikke skiftet. Håndtakene til hovedvinduet på terrasse er litt løse. Mindre vannskade på gulvet i hjørnet på terrasse fra en vannkanne. Nedre svevende hylle i stua tåler begrenset vekt.

Document reference: 1250165

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250165

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Steinberg	2de1a1707f2494cbe35a85e660562865da6af0a5	28.06.2025 14:13:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jasper Steinberg	d5a7fdbffdae2f49862cf7d38f5c4f5da9e0d53c	28.06.2025 20:10:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250165

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Byåsveien 153E
7021 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1962
BRA: 87 m^2
BRA-i: 67 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	6	0	0

Fredrik Johnsen
Takst-forum Trøndelag AS
fj@tft.no
91132028
Byåsveien 153E
7021 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/32858

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 settes på grunn av at isolerglass på eldre vinduer har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Utover dette så fremstår vinduer i bruksmessig stand uten behov for strakstiltak.

Det bemerkes at et kjøkkenvindu ikke lar seg åpne da det tar i balkongkonstruksjonen.

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 er satt da felles rørstammer har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 er satt da felles rørstammer har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

Rørskap er plassert i vegg mellom kjøkken og bad og har avrenning til baderomsgulvet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk men dette er mindre enn referansenivået. Det er lokalt part med flatt gulv i dusjsonen. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet av rommet. Det kan vurderes å etablere et dusjkabinett. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ingen behov for tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Del av gang er byggemeldt som tilleggsdel i form av kott. Dagens bruk er en søknadspliktig bruksendring.

Det bemerkes at soverom er delt opp til 2 mindre. Soverommene er derfor noe mindre i størrelse enn det som er anbefalt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
24.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jasper Steinberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **91132028**
Epost: **fj@tft.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Byåsveien 153E, 7021 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	96	Bruksnr:	67	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	63	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet på ett plan i 3. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	80	67	0	13	0
Felleskjeller (Boder)	7	0	7	0	0
Totalt m²	**87**	**67**	**7**	**13**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	80	65	15	Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Bod og innglasset balkong.
Totalt m²	**80**	**65**	**15**		

Kommentar til arealberegning

Bod med inngang fra innglasset balkong er medregnet i BRA-i. Boder i felleskjeller er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik er registrert. Rekkverk har tilfredstillende høyde i forhold til krav på oppføringstidspunkt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i tre. Balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på soverom og et vindu på kjøkken er byttet i 2020. Ett vindu på kjøkken, balkongdør og stuevindu fra perioden 1979-1981. Vinduer på balkong har ukjent alder.	
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-2

TG 2 settes på grunn av at isolerglass på eldre vinduer har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Utover dette så fremstår vinduer i bruksmessig stand uten behov for strakstiltak.

Det bemerkes at et kjøkkenvindu ikke lar seg åpne da det tar i balkongkonstruksjonen.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Totale planhetsavvik er under 15 mm i rom.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Teglsteinspipe hvor det er utført pipefornying i 2020.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.6 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

Kjøkkeninnredning ifra 2009 fremstår med normal bruksslitasje. Det bemerkes mindre skader inne i kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.7 Lovlighet

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

Del av gang er byggemeldt som tilleggsdel i form av kott. Dagens bruk er en søknadspliktig bruksendring.

Det bemerkes at soverom er delt opp til 2 mindre. Soverommene er derfor noe mindre i størrelse enn det som er anbefalt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger brukstillatelse fra helserådets formann datert 17. Nov. 1962

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

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

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort oppgradering av innvendige rør i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken opplyses det i tidligere tiltstandsrapport.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG 2 er satt da felles rørstammer har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort oppgradering av innvendige rør i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken opplyses det i tidligere tiltstandsrapport.

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?	Ja
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-2**

TG 2 er satt da felles rørstammer har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

Rørskap er plassert i vegg mellom kjøkken og bad og har avrenning til baderomsgulvet.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er fremvist dokumentasjon på el-kontroll utført 03.03.2022.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2009	
Størrelse	
Cirka 100 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen avvik registrert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er oppgradert i 2009 opplyses det i tidligere tilstandsrapport.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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-2**

Gulvet har fall til sluk men dette er mindre enn referansenivået. Det er lokalt part med flatt gulv i dusjsonen. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet av rommet. Det kan vurderes å etablere et dusjkabinett. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av rommet.

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**

Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid. Ingen behov for tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

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 eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er tatt hull på kjøkken mot dusjsone uten å registrere tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Protokoll til årsmøte 2025 for BYÅSVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955231600
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 6. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier(e) til å signere protokollen.

Signeres sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Lyngaas velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen setter styrets godtgjørelse til kr 200.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene paragraf 8-1(3) valg av sekretær

Nåværende formulering:

"Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder og sekretær velges ved særskilt valg. Styrets medlemmer bør beherske sosiale medier og elektronisk kommunikasjon samt ha mulighet til å kommunisere via disse daglig. Styrets leder, nestleder og sekretær må ha mulighet til å kommunisere med forretningsfører elektronisk, samt muligheten for elektronisk faktura-håndtering. Sekretær skal beherske databehandling/tekstbehandling. Styret velger nestleder blant sine medlemmer."

Styret ønsker å endre vedtekten på en slik måte at sekretær ikke velges på særskilt valg. Bakgrunnen til dette er at det vil være forenklende for styret å kunne rekonstituere seg selv ved eventuelle endringer innad i styret, dette være seg sykdom eller andre forhold.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektene paragraf 8-1(3) "Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer."Styrets medlemmer bør beherske sosiale medier og elektronisk kommunikasjon samt ha mulighet til å kommunisere via disse daglig. Styrets leder, nestleder og sekretær må ha mulighet til å kommunisere med forretningsfører elektronisk, samt muligheten for elektronisk faktura-håndtering. Sekretær skal beherske databehandling/tekstbehandling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av vedtekter §10-5: Møteledelse og protokoll

Nåværende tekst: *10-5 Møteledelse og protokoll (7-9) Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.*

Foreslår at det legges til punkt der møteleder og protokoll vitne kan legges inn som kandidat på sakslisten når det gjennomføres elektronisk generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av vedtektene til følgende formulering: 10-5 Møteledelse og protokoll paragraf (7-9) Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Der det gjennomføres elektronisk generalforsamling legges kandidat(er) inn på sakslisten under punkt: Valg av protokoll vitne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Husordensregler, tillegg til punkt 5: Parkering

Styret ser at det i perioder er biler som ikke forholder seg til skilting på EL-bil lader plassene. Det er behov for å regulere dette inn i husordensreglene.

Styrets innstilling
Tillegget til husordensregler godkjennes for å sikre tilgang til lade mulighet for alle beboere i Byåsveien borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir sin tilslutning på endring av husordensregler 5: Parkering. Nytt punkt D: EL-bil ladeplassene er forbeholdt EL biler med pågående ladning. Kjøretøy som er ferdig ladet skal flyttes omgående for å sikre tilgang til ladere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Prosjektering av parkeringsmulighet mellom blokk 153 og 155

Bakgrunn: Styret har fått flere henvendelser som gjelder garasjene i singel rekke (1-20). Utfordringen er å komme inn og/eller ut av garasjene som følge av det blir tett på de bilene som står på utendørs parkering. Dette resulterer i at flere kjøretøy blir stående utendørs og tar opp ledige plasser på parkeringsplassen. Dette medfører igjen feilparkeringer på flere plasser i borettslaget. Samt at garasjer ikke leies ut grunnet problematisk inn og utkjøring.

Det er ønskelig å se på muligheter til å forbedre parkeringsmuligheten i borettslaget.

Tidligere er det kommet forslag for å håndtere parkering innad i borettslaget:

-foreslått parkeringsselskap, noe som er stemt ned flere ganger.

-parkeringshus med parkering til alle beboere er tidligere nedstemt.

Mulige løsninger:

1: Rive garasje 1-20 og etablere parkeringsplasser som trekkes mer innpå plenen mot 153 for å skape mer plass for parkering. Det bør settes opp en mur eller lignende mellom disse parkeringsplassene og 153 for å unngå at frontlys lyser opp stuene til de i første etasje. Vurdere klargjøring av strøm i bakkant av denne muren for lys og eventuelle strømuttak på sikt.

2: Beholde garasjene, men grave ut i bakkant av eksisterende parkeringsplassen mellom garasje 1-20 og blokk 155. Dette vil om mulig kreve etablering av støttemur og trapp ned fra plenen og ned på parkeringen.

Kostnader til prosjektering:

Presentasjon av forslag: Løsninger som utarbeides legges frem på en ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling der det stemmes over om man skal gjennomføre dette eller ikke og eventuelt hvilket alternativ.

Forslag til avstemning: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret inngår avtale med en prosjektleder for å se på mulighetene til løsning med å utvide parkeringsmulighetene innenfor angitt område. Kostnadsramme opp til kr 125 000.

Styrets innstilling
Styret ser at det er behov for ekstern vurdering av saken og ønsker å trekke inn ekstern konsulent for å se på søknadsprosesser samt innhenting av løsninger og priser.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret inngår avtale med ekstern aktør for å utrede parkeringsmuligheter innenfor beskrevet område. Utredningen har en kostnadsramme på kr 125 000 som dekkes via disponible midler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har spurt sittende medlemmer om de ønsker å stille til gjenvalg. Dette da det ikke er noen valgkomite i borettslaget. Det har heller ikke kommet inn forslag på kandidater inne fristen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Sætran (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Sætran

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Pål Almås (35 stemmer)
Geir Morten Aarseth Wangen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål Almås
Geir Morten Aarseth Wangen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanna Moe Mevassvik (34 stemmer)
Sigrid Nesheim Skjærvold (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanna Moe Mevassvik
Sigrid Nesheim Skjærvold

Protokollen signeres av:
Møteleder: Thomas Sætran /s/
Protokollvitne: Eva Lyngaas /s/

BYÅSVEIEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Byåsveien Borettslag org. nr. 955 231 600 vedtatt på ordinær generalforsamling 21.02. 2006. (sist endret 02.04.2025)

§ 1. Innledende bestemmelse

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§ 2. Andeler og andelseiere

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

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel (5-2)

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

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

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

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

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

(5) Ved overføring av andel til ny andelshaver forlanges det våtromstest utført av fagperson med godkjenningsbevis. Denne skal forelegges styret før endelig overføring av andelen.

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

§3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
Dernest har andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3.**

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektens punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.**

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlaget av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Styret kan fravike prioriteringsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.

(5) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med fem år.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1) (5-11)

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning rett opp- eller nedstigende linje eller forsterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter **ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.** Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§ 5. Vedlikehold

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvar for rensing av egne sluk og vannlås og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

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

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

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

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

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

§ 6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet (5-20)

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

§ 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseiere eller ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Styrets medlemmer bør beherske sosiale medier og elektronisk kommunikasjon samt ha mulighet til å kommunisere via disse daglig. Styrets leder, nestleder og sekretær må ha mulighet til å kommunisere med forretningsfører elektronisk, samt muligheten for elektronisk faktura-håndtering. Sekretær skal beherske databehandling/tekstbehandling.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styret skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie,

jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

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

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§ 10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

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

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

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

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen kan sendes elektronisk dersom andelseier ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-8)
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap, og denne i sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Valg av leder, sekretær, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og eventuelle komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)
Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Der det gjennomføres elektronisk generalforsamling

legges kandidat(er) inn på sakslisten under punkt: Valg av protokoll vitne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

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

(1) Foruten saker nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene,** kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

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

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
for
Byåsveien Borettslag

26.02.2008, revidert 06.03.2013, 24.06.2021, 09.03.22, sist endret 02.04.25

1. Ansvar og omfang.

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

2. Låsing og sikkerhet.

A. Hovedinngangsdører skal være låst hele døgnet.

B. Kjellerdører og garasjedører skal være låst.

C. I vinterhalvåret skal det alltid være litt varme i leilighetene, også når en er bortreist, av hensyn til vannledningene.

3. Ro og orden

A. Mellom **klokken 22.00 og 08.00 sk**al det være ro i borettslaget. Ingen aktivitet som medfører støy skal foregå i dette tidsrommet.

B. På hver terrasse/ veranda er beboer ansvarlig for å lufte skikkelig ved røyking og matlukt. Lukt trenger gjennom til naboer ved siden, over og under og er til sterk sjenanse.

4. Oppussing av leiligheter.

A. Oppussing av leiligheter som kan være til sjenanse for naboer, for eksempel hamring,

boring, meisling skal kun foregå på følgende tidspunkter:

Hverdager kl. 08.00 - 20.00, lørdager kl. 09.00 - 18.00.

Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende oppussing.

B. Boring og meisling bør fortrinnsvis foregå på dagtid.

C. Ett oppussingsprosjekt kan ikke strekke seg over mere enn tre, 3, måneder.

D. Ved oppussing skal nabovarsel med navn og telefonnummer henges opp i alle oppganger i blokka forut for oppstart. Kopi sendes styret.

E. Ved privat leie av container avtales plassering av denne med borettslagets styre.

F. Bygniningsavfall m.m. skal ikke kastes ut av vinduene.

G. All oppussing skal foregå inne i leiligheten med lukket dør, ikke ute i felles arealer eller tørkebalkonger.

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

5. Parkering.

A. Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler, mini-busser (taxi), campingvogner eller bobiler, og tillates derfor ikke parkert i borettslaget.

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

Hensetting av uregistrerte kjøretøy og delebiler er ikke tillatt.

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

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

D. EL-bil ladeplassene er forbeholdt EL biler med pågående ladning. Kjøretøy som er ferdig ladet skal flyttes omgående for å sikre tilgang til ladere.

6. Fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

Det vises til punkt 5 i disse reglene.

7. Felles-vaskeriene/ private vaskemaskiner.

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

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

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

8. Lyskilder i fellesarealer og terrasselykt.

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

B. Lyskilder i fellesarealer og terrasselykt: Feil og mangler varsles til styret.

9. Utvendige installasjoner

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

10. Vedlikehold av utvendige arealer.

A. Beboere bestemmer og bekoster selv det som skal plantes i kasser og krukker utenfor sin inngangsdør

B. Beboere som benytter fellesarealer utendørs er ansvarlig for å forlate det i den stand de ønsker å finne det. Dette gjelder tørkesnorer, plener, sittegrupper, grill og lekeapparater.

11. Avfall.

A. Avfall behandles og sorteres etter gjeldende retningslinjer fra Trondheim kommune.

B. Container for plastavfall finnes ved enden av garasjene.

12. Mating av fugler.

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

13. Dyrehold.

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

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

Det er ikke tillatt å lufte hunder på borettslagets plener

14. Feil, mangler, klager eller forespørsler.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9225
BYÅSVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BYÅSVEIEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/9225

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

De som leverer skriftlige stemmer leverer de i konvolutt som henges opp i hver oppgang.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene paragraf 8-1(3) valg av sekretær
7. Endring av vedtekter §10-5: Møteledelse og protokoll
8. Husordensregler, tillegg til punkt 5: Parkering
9. Prosjektering av parkeringsmulighet mellom blokk 153 og 155
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BYÅSVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Thomas Sætran velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier(e) til å signere protokollen.

Signeres sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Eva Lyngaas velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen setter styrets godtgjørelse til kr 200.000,-

---

Sak 6

Endring av vedtektene paragraf 8-1(3) valg av sekretær

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende formulering:

"Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder og sekretær velges ved særskilt valg. Styrets medlemmer bør beherske sosiale medier og elektronisk kommunikasjon samt ha mulighet til å kommunisere via disse daglig. Styrets leder, nestleder og sekretær må ha mulighet til å kommunisere med forretningsfører elektronisk, samt muligheten for elektronisk faktura-håndtering. Sekretær skal beherske databehandling/tekstbehandling. Styret velger nestleder blant sine medlemmer."

Styret ønsker å endre vedtekten på en slik måte at sekretær ikke velges på særskilt valg. Bakgrunnen til dette er at det vil være forenklende for styret å kunne rekonstituere seg selv ved eventuelle endringer innad i styret,

dette være seg sykdom eller andre forhold.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektene paragraf 8-1(3) "Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer."Styrets medlemmer bør beherske sosiale medier og elektronisk kommunikasjon samt ha mulighet til å kommunisere via disse daglig. Styrets leder, nestleder og sekretær må ha mulighet til å kommunisere med forretningsfører elektronisk, samt muligheten for elektronisk faktura-håndtering. Sekretær skal beherske databehandling/tekstbehandling.

Sak 7

Endring av vedtekter §10-5: Møteledelse og protokoll

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst: *10-5 Møteledelse og protokoll (7-9) Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.*

Foreslår at det legges til punkt der møteleder og protokoll vitne kan legges inn som kandidat på sakslisten når det gjennomføres elektronisk generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av vedtektene til følgende formulering: 10-5 Møteledelse og protokoll paragraf (7-9) Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Der det gjennomføres elektronisk generalforsamling legges kandidat(er) inn på sakslisten under punkt: Valg av protokoll vitne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

Sak 8

Husordensregler, tillegg til punkt 5: Parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser at det i perioder er biler som ikke forholder seg til skilting på EL-bil lader plassene. Det er behov for å regulere dette inn i husordensreglene.

Styrets innstilling

Tillegget til husordensregler godkjennes for å sikre tilgang til lade mulighet for alle beboere i Byåsveien borettslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning på endring av husordensregler 5: Parkering. Nytt punkt D: EL-bil ladeplassene er forbeholdt EL biler med pågående ladning. Kjøretøy som er ferdig ladet skal flyttes omgående for å sikre tilgang til ladere.

Sak 9

Prosjektering av parkeringsmulighet mellom blokk 153 og 155

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Styret har fått flere henvendelser som gjelder garasjene i singel rekke (1-20). Utfordringen er å komme inn og/eller ut av garasjene som følge av det blir tett på de bilene som står på utendørs parkering. Dette resulterer i at flere kjøretøy blir stående utendørs og tar opp ledige plasser på parkeringsplassen. Dette medfører igjen feilparkeringer på flere plasser i borettslaget. Samt at garasjer ikke leies ut grunnet problematisk inn og utkjøring.

Det er ønskelig å se på muligheter til å forbedre parkeringsmuligheten i borettslaget.

Tidligere er det kommet forslag for å håndtere parkering innad i borettslaget:

-foreslått parkeringsselskap, noe som er stemt ned flere ganger.

-parkeringshus med parkering til alle beboere er tidligere nedstemt.

Mulige løsninger:

1: Rive garasje 1-20 og etablere parkeringsplasser som trekkes mer innpå plenen mot 153 for å skape mer plass for parkering. Det bør settes opp en mur eller lignende mellom disse parkeringsplassene og 153 for å unngå at frontlys lyser opp stuene til de i første etasje. Vurdere klargjøring av strøm i bakkant av denne muren for lys og eventuelle strømuttak på sikt.

2: Beholde garasjene, men grave ut i bakkant av eksisterende parkeringsplassen mellom garasje 1-20 og blokk 155. Dette vil om mulig kreve etablering av støttemur og trapp ned fra plenen og ned på parkeringen.

Kostnader til prosjektering:

Presentasjon av forslag: Løsninger som utarbeides legges frem på en ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling der det stemmes over om man skal gjennomføre dette eller ikke og eventuelt hvilket alternativ.

Forslag til avstemning: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret inngår avtale med en prosjektleder for å se på mulighetene til løsning med å utvide parkeringsmulighetene innenfor angitt område.
Kostnadsramme opp til kr 125 000.

Styrets innstilling

Styret ser at det er behov for ekstern vurdering av saken og ønsker å trekke inn ekstern konsulent for å se på søknadsprosesser samt innhenting av løsninger og priser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret inngår avtale med ekstern aktør for å utrede parkeringsmuligheter innenfor beskrevet område. Utredningen har en kostnadsramme på kr 125 000 som dekkes via disponible midler.

Vedlegg

2. saksbilde.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har spurt sittende medlemmer om de ønsker å stille til gjenvalg. Dette da det ikke er noen valgkomite i borettslaget. Det har heller ikke kommet inn forslag på kandidater inne fristen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Sætran
  Stiller til gjenvalg

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

- Geir Morten Aarseth Wangen
  Stiller til gjennvalg
- Pål Almås
  Stiller til gjennvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanna Moe Mevassvik
  Stiller til gjenvalg.
- Sigrid Nesheim Skjærvold
  Stiller til gjenvalg.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 10 styremøter. Det er avholdt en digital generalforsamling med et informasjonsmøte med presentasjon av kandidatene på forhånd. Det er gjennomført to dugnader.

Vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført kan nevenes fortsatt samarbeid med BOSS om bekjempelse av rotter og mus. Fartsdempere er montert og demontert med noe effekt på hastighet i borettslaget. Det er montert nytt skilt ved 155A som gir tydeligere beskjed om riktig kjøreretning. Det er montert noen nye lekeapparater, der de siste vil bli satt ut våren 2025.

Styret har merket rømningsveier og utplassert brann slukkere etter brannteknisk gjennomgang. Det er montert røykvarslere i alle oppganger samt kjeller.

Styret har hatt flere små vedlikeholdsoppdrag som justering av dører, dør pumper og låser. Det er bestilt opp nøkler og avfalls brikker samt kontakt med nye beboere for bestilling av skilt og merking av ringeklokker. Vi har også besvart henvendelser fra beboere om diverse tema, det være seg felleskostnader, avklaringer og diverse spørsmål. Det er også besvart henvendelser fra meglere i salgsprosesser rundt boliger samt andre aktører.

Det er skiftet vindu i kjellerstuen i 155 samt at vinduene ned til kjellere er sikret slik at de ikke kan åpnes, dette for å redusere sjansen for innbrudd.

Det har vært et tilfelle av tilbakeslag av kloakk i kjelleren på 153. Dette skyldes i hovedsak at det skylles ned mye fett i avløpene samt at et er kastet våtservietter og andre hygiene artikler i toalett. Dette var godt synlig for de som gjennomførte spyling av den delen av den kommunale kloakkledningen som var gått tett.

Det er satt en avfalls konteiner for glass og metall ved den doble garasje rekke. Vi avventer videre beskjed fra Trondheim kommune og Trondheim Renholdsverk om hvordan kildesortering skal gjennomføres for oss som har nedgravd avfallsløsning.

Styret har sett litt på tilfluktsrommene i borettslaget. Det er ønskelig med en tilbakemelding på om noen av andelseierne ønsker å benytte seg av tilfluktsrommet for å lagre anbefalt nød proviant og vann.

Det planlegges å reasfaltere deler at borettslaget. Dette gjelder der asfalten er skade, samt parkeringsplassen ved el-bil ladere.

Det er omsatt 5 leiligheter i borettslaget.

Det er 2 leiligheter til fremleie.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Byåsveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byåsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 tilborettslagets 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 5. mars 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	**2025-03-05**

Identification

bankID Halvorsen, Harald

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**319 254**	**67 708**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		844 753	836 838
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-547 775	-585 292
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**296 978**	**251 546**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**616 232**	**319 254**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	874 042	884 229
Kortsiktig gjeld	-257 810	-564 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**616 232**	**319 254**

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

RESULTATREGNSKAP

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

BYÅSVEIEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 231 600
BALANSE

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

Trondheim, 03.03.2025, Styret i Byåsveien Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading elbiler	42 519
SUM ANDRE INNTEKTER	**42 519**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-89 412
Påløpte feriepenger	-9 120
Arbeidsgiveravgift	-42 093
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	20 000
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-121 875**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 965.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 993
Drift/vedlikehold VVS	-24 223
Drift/vedlikehold elektro	-112 924
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 562
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-284 026**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-394 402
Vann- og avløpsavgift	-276 744
Feieavgift	-43 895
Renovasjonsavgift	-292 845
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 007 885**

NOTE: 9
VASKERI

INNTEKTER VASKERI	
Vaskeribetalinger	4 095
SUM INNTEKTER VASKERI	**4 095**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	96 300
SUM INNTEKTER GARASJER	**96 300**
KOSTNADER GARASJER	
Administrasjon	-19 233
Forsikring	-15 628
Andel lønninger og styrehonorar	-20 000
Strøm	-6 715
Andel snørydding	-25 000
SUM KOSTNADER GARASJER	**-86 576**
SUM GARASJER	**9 724**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15

BYGNINGER

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

Tomten er kjøpt. Gnr.96/bnr.67
Bygningene er ikke videre avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeri 2024	5 860
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 860**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 128 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 128 600**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.25
Selskapsnummer: 9225 **Selskapsnavn:** BYÅSVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Thomas Sætran velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eva Lyngaas velges som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Generalforsamlingen setter styrets godtgjørelse til kr 200.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene paragraf 8-1(3) valg av sekretær

Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektene paragraf 8-1(3) "Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer."Styrets medlemmer bør beherske sosiale medier og elektronisk kommunikasjon samt ha mulighet til å kommunisere via disse daglig. Styrets leder, nestleder og sekretær må ha mulighet til å kommunisere med forretningsfører elektronisk, samt muligheten for elektronisk faktura-håndtering. Sekretær skal beherske databehandling/tekstbehandling.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter §10-5: Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til endring av vedtektene til følgende formulering: 10-5 Møteledelse og protokoll paragraf (7-9) Generalforsamlingen ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Der det gjennomføres elektronisk generalforsamling legges kandidat(er) inn på sakslisten under punkt: Valg av protokoll vitne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Husordensregler, tillegg til punkt 5: Parkering

Generalforsamlingen gir sin tilslutning på endring av husordensregler 5: Parkering. Nytt punkt D: EL-bil ladeplassene er forbeholdt EL biler med pågående ladning. Kjøretøy som er ferdig ladet skal flyttes omgående for å sikre tilgang til ladere.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Prosjektering av parkeringsmulighet mellom blokk 153 og 155

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret inngår avtale med ekstern aktør for å utrede parkeringsmuligheter innenfor beskrevet område. Utredningen har en kostnadsramme på kr 125 000 som dekkes via disponible midler.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Sætran

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Geir Morten Aarseth Wangen

☐ Pål Almås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanna Moe Mevassvik

☐ Sigrid Nesheim Skjærvold

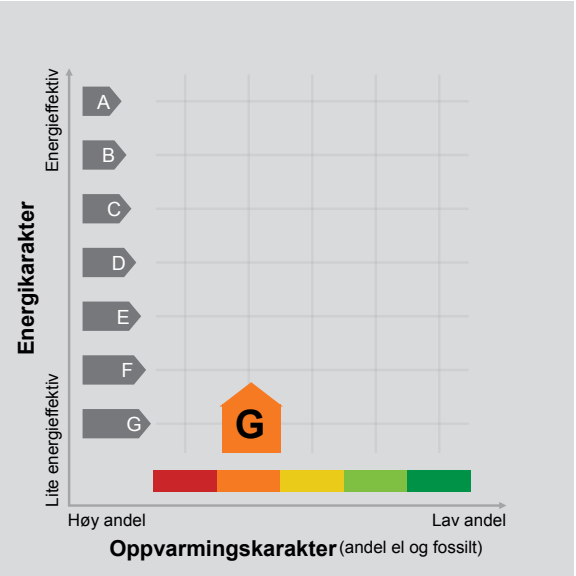
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ENERGIATTEST

Adresse	Byåsveien 153E
Postnummer	7021
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182307211
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-138654
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0526/94
Behandlet: 21.06.94

Byåsveien Borettslag
Byåsveien 155E
7021 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/33482/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 29.06.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADEENDRING

Byggested: BYÅSVEIEN 151-153-155 G.nr.: 0009600670000000
Byggherre: Byåsveien Borettslag
Anmelder: Byåsveien Borettslag

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 22.04.94

Saken gjelder tilleggsisolering og utskifting av eternitplater med stenexplater i samme farge som tidligere, samt innglassing av tidligere ombygde verandaer.

Blokkene ligger nær opptil Byåsveien og verandaene er eksponert for trafikkstøy. Byggesakskontoret vil derfor gjøre byggherren oppmerksom på vurdeing av dette forhold med hensyn til den valgte utforming av verandaenes innglassing.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C2 Materialer, detaljering. farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

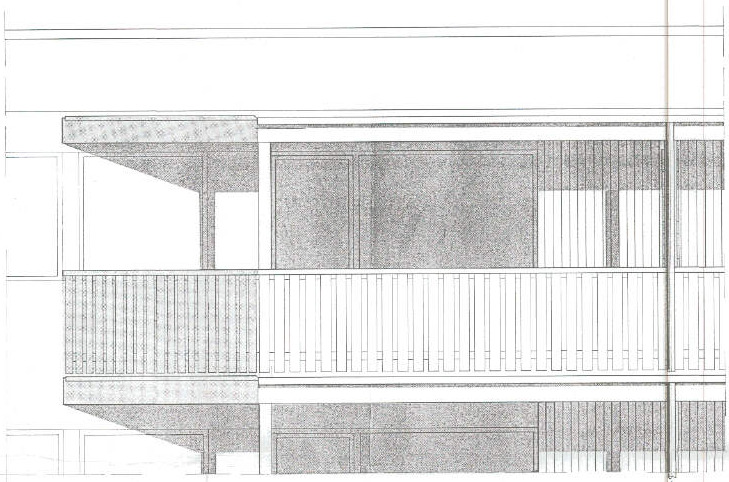
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen

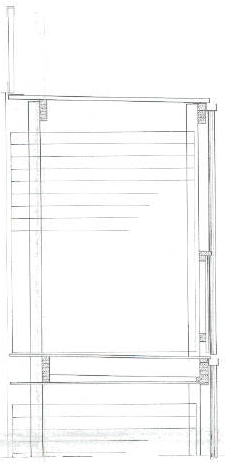
Kåre Rypdal
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret



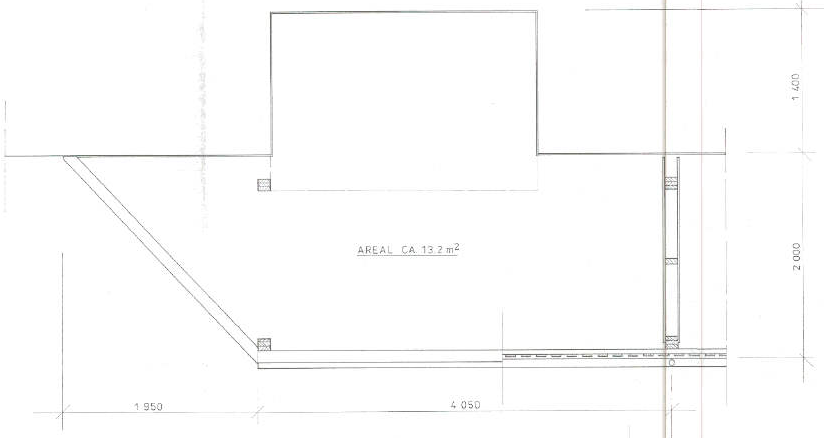
Utsnitt av fasade 3.etg.



Snitt

BYGNINGSAVDELINGEN
TRONDHEIM KOMMUNE
21 DES 94 00326
SAKSBEHANDLINGSKONTORET

94/33402
22 DES



Planutsnitt

BYÅSVEIEN 151 • 153 • 155
Nye balkonger
Alternativ 1

4

TRONDHEIM 26.05.1987 MÅL 1:20

DEKKEAREAL CA. 13.2 m²



04/33482

SENDT TIL:
Byggherren
Aktuelt Byggeledd
Entreprenørene

REV	ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATO

BYÅSVEIEN 151 • 153 • 155
NYE BALKONGER

Fasadeutsnitt

TEGNET	
KONTR.	
DAL.	1:50
DATO	25.05.1999

SIVILINGENIØR
JON M. HOEM A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER | BYGGETEKNIKK

RAD.NR. 8905
TEGN. NR. 03 REV.

DEKKEAREAL CA 13,2 m²



94/33482

SENDT TIL:
Byggesaken
v/ Brit Berg & Rind
Byggesaksbehandler

BYÅSVEIEN 151 • 153 • 155
NYE BALKONGER

Fasadeutsnitt INNGLASSING

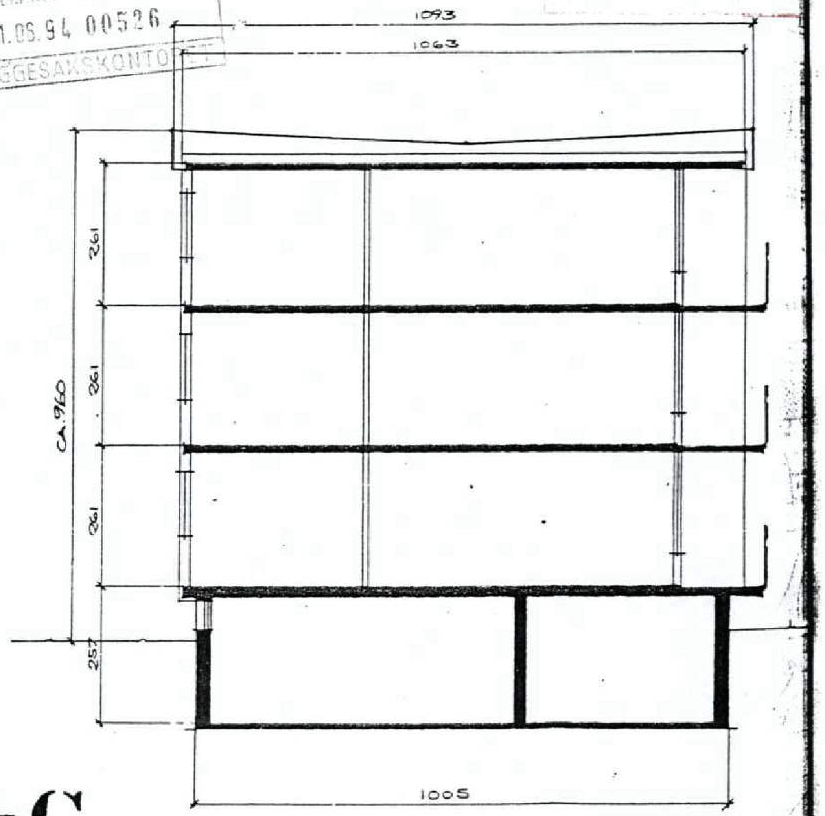
SIVILINGENIØR
JON M. HOEM A/S
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK
TRONHEIM - TELEFON (07) 52 49 80

PROSJ.	8905
KONTR.	
MÅL	1:50
DATO	26.05.1999
TEGN NR.	03
REV.	

94/33482

2204

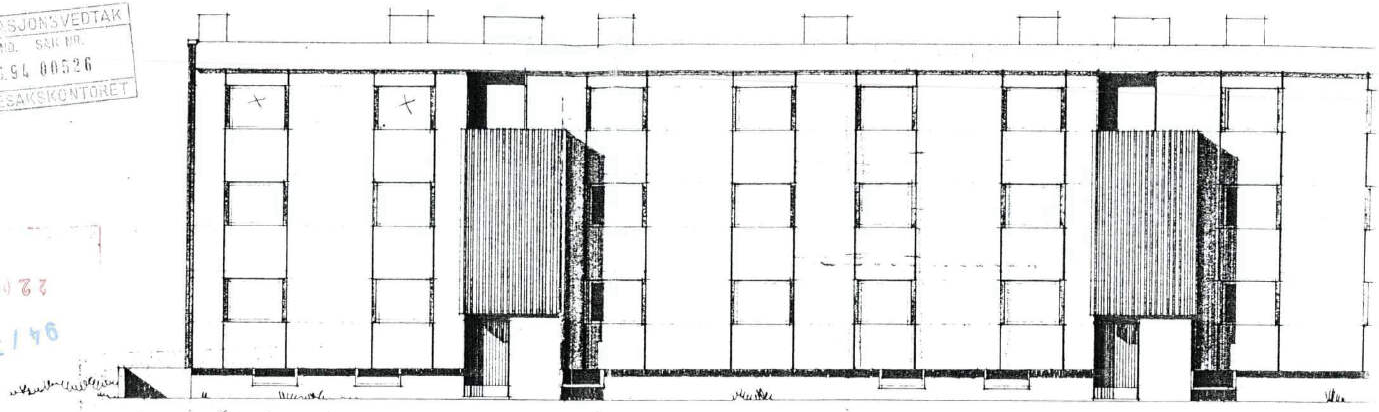
DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
21.05.94 00526
BYGGESAKSKONTOR



C-C

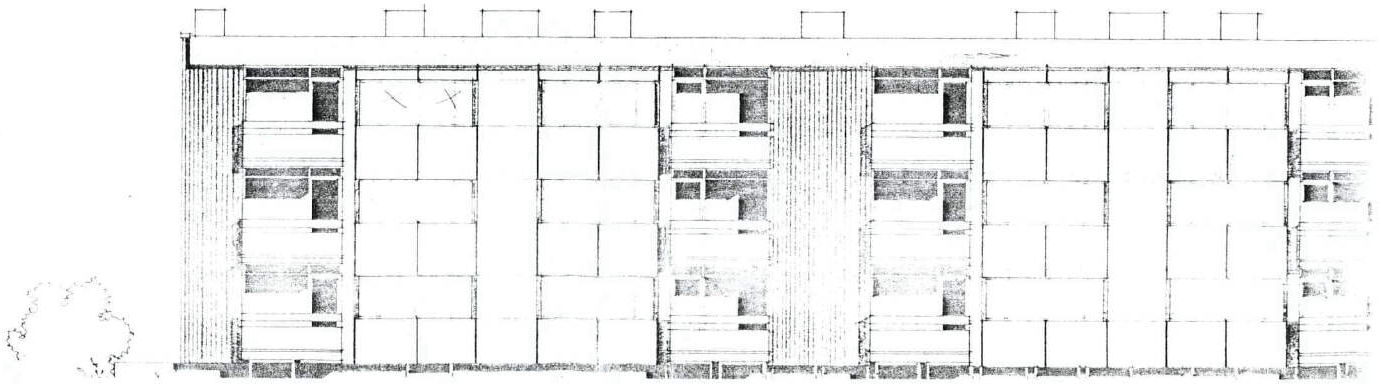
DELEGASJONSVEDTAK
SAKS NR.
21.06.94 00526
BYGGESAKSKONTORET

94/33482



FASADE ØST

21.79.00768



Byåsveien 153E

Nabolaget Wærås/Havstein nordre - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

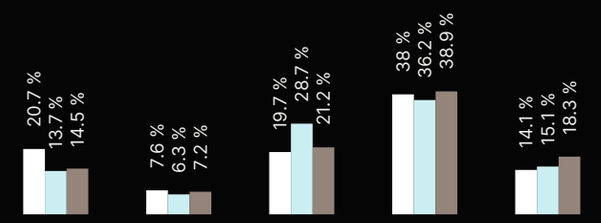
Offentlig transport

Johan Falkbergets vei Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	3 min 0.3 km
Breidablikk Linje 9	10 min 0.9 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	22 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 5.2 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-1... 534 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	23 min 1.9 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vårres barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.5 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Havstein Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Bunnpris Havstad Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Strinda Bygningsråd			Str. byg. nr. 868/60
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 27.6.60.	Sak nr. 60/468

Forespørsel fra arkitekt Knut-Henrik Andersen om tillatelse til å bruke en fri etasjehøyde på 2,42 m. for blokkbebyggelsen på Værås og Blusuvold.

Vedtak:

Bygningsrådet må kreve at den fri høyde må være minimum 2,45 m.
En gjør oppmerksom på at det i forbindelse med et annet prosjekt er spørsmålet forelagt departementet som ikke fant å kunne dispensere ned til mer enn 2,45 m. fri høyde

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Strinda Bygningsråd			Str. byg. nr. 1457/60
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den c 14.11.60.	Sak nr. 60/1039

Byggemelding fra A/L Ungdommens Egen Heim på 3 stk. boligblokker hver med 30 leiligheter på Byåsvegen 151, 153, 155, 157 og John Skaarvolds veg nr.25.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:
Tomtene anses byggeklare da gate med kloakk er utført etter avtale mellom Strinda kommune og A/L Ungdommens Egen Heim.
Det tillates ikke avkjørsel til Byåsvegen.

Ad. byggemeldingen:
Plaseringen godkjennes.
Brannsjefens anmerkninger av 5/11-60 må tas til følge.
Statiske beregninger og armeringstegninger må sendes inn for godkjennelse.
Dekke mot kjeller må isoleres slik at de fyller kravene til byggeforskriftene. Etter bygningsrådets mening bør det også være en viss varmeisolasjon i dekke mellom etasjene.
Bygningsrådet ber om å få forelagt detalj av utførelse av tak.
Tilfluktsrom må utføres i samsvar med gjeldende regler.
Når det gjelder utlektet ytterkledning må det sørges for at pappen utføres med klemte skjøter og at det blir en tilfredsstillende oppstøtting avsteinullfiltene i veggene. Det må redegjøres nærmere for dette.
Søppelnedkast må utføres i samsvar med byggeforskriftene
Plaseringen må stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet settes igang.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

J.-nr. 1457/60

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
17. OKT. 1960

J.nr.

Byggeanmeldelse

Sak nr. 601030 | Behandlet 14. NOV. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 96, b.nr. 5
Byåsvegen nr. 151, 153, 155, ~~157~~
~~og John Skåresvold v. 25~~ gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

90 leiligheter i 3 stk. 3 etasjes blokker

Trondheim ~~Strinda~~, den 15. oktober 1960

Byggherre: A/L Ungdommens Egen Heim i Trondheim og Strinda,
Adresse: Ths. Angells gt. 22, Tr.heim

Anmelder: Ark.mnal Knut-Henrik Andersen
Adresse: O. Tryggvs.gt. 24, Tr.heim

Ansvarshavende: Anmeldes senere
Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 20.037,5 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 2.669,4 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Tegn. nr. 18-04 Situasjonsplan
18-09 Kjellerplan
18-10 Etasjeplaner
18-11 Fasader og snitt bl.1,2
18-12 " " " " 3

§ 132, passus 1 c. **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.**
(Se dept. forskrifter kapt. XXII). Siv.ing Kummeneje's grunnundersøkelser viser: 20 - 70 cm matjord og under denne en meget fast tørrskorpeaktig leire. Prøver viser skjærfasthet 7 - 15 tonn/m². Fundamentbelastninger vil bli 20-25 tonn/m².

§ 132, passus 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**
Overvannsluk og 2 rader 3" drensrør rundt bygningene som alt føres til de 18" og 24" rør som legges ned for å ta bekkene.
9" hovedkloakk
2 1/2" hovedvannledning

§ 132, passus 1 e. **Fasadens forhold til nabobygninger:**

§ 132, passus 2. **Særlige konstruksjoner:**

§ 132, passus 3. **Naboforhold:** (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. **Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:** ingen

§ 48 og 62. **Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:**
fremgår av situasjonsplanen

§ 63. **Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:** ingen
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. **Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden:** fremgår av tegningene

§ 66, passus 3. **Sokkelframspring:** ---

§ 67, passus 1. **Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:** 1 balkong pr. leilighet, nesten helt tilbaketrukket + 2 tørkebalkonger pr. trappehus.

§ 68. **Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:** 2 utv. kjellernedganger pr. blokk

§ 73. **Arker og andre oppbygg over hovedgesims:**

§ 75 og 115. **Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:** fremgår av situasjonsplan.

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).
20 cm betong med 5 cm treullsementplater

B.) Etasjene: Tversgående bærevegger av 16 cm svinnarmert betong. Gavler utv. isolert med 10 cm mineralull. Langfasadenes yttervegg 10 cm bindingsverk med mineralull, innv. gipsplater og diff. tett plastfolie, utv. 1 lag Isbjørnpapp, 1" utlekting og 5 mm plane eternitplater. (gavler og balkongkott får korrugerte eternitplater)

§ 81. **Isolasjon:**
20 cm mineralull på dekke over 3. etasje
Elasticrete på dekke over kjeller
Forøvrig angitt ovenfor

§ 87. **Taktekking:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII).
2 lag papp på oppbygd, ventilert tretak med fall mot innv. nedløp

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
Bredde 110 cm (trapperom innv. 244)
Inntrinn 26 cm, opptrinn 18,6 som gir 35°

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
1 x 1 st. teglpiper, ingen trukne rør, 1 kamin i hver stue, forøvrig elektrisk oppvarming ved panelovner. 15x15 cm friskluftventil til hvert rom, avtrekkslyrer med 17 cm diameter(227 cm) fra kjøkken og fra bad/WC, samme dimensjon også fra våte rom i kjeller.

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**
Brutto etasjehøyde 261 cm
Netto " 245 cm (kfr.tidligere søknad og vedtak i Bygningsrådet, Deres brev av 5 juli 1960)
Gulvflater og lysarealer påført tegningene.

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**
Plass for vaskemaskin på kjøkken, hvor det også er et tørkeskap 55 x 70 cm med el. ovn og avtrekk. 2 tørkebalkonger pr. trappehus. Fellesvaskeri med maskinutstyr tørkerom og rullerom i kjelleren. Utetørkeplasser og spesielle stativer for banking av tepper o.l.
2 kott pr. leilighet på leilighetens plan for klær.

§ 109. **Klosetter:**
1 matbod og 1 brenselsbod pr.leil.i kjeller.
1 wc pr. leilighet

§ 148. **Innhegning:**
Ingen

Ytterlige opplysninger: Tekniske konsulenter for bygningsteknikk, varme- og sanitæranlegg og el.installasjoner.
Omfattende grunnundersøkelser.
Havearkitekt engasjert.
Der vil bli anlagt en plaskedam mellom blokk 1 og 3 hvis økonomien tillater dette.
UEH bygger ingen garasjer. Plassen for disse vil bli opparbeidet som parkeringsplass. Borettslaget bygger ev. garasjene senere.

Str.byg.jnr. 1467/60

Saken sendes herr brannsjefen i Trondheim og Strinda til uttalelse.

Strinda bygningssjefkontor, den 25.1o.6o

Arnulv Elsås

Arnulv Elsås

27 OKT 1960

Inn. T. B. Best.

580

OB/RC.

T.B. jnr. 580/60.

Byåsvegen 151 - 153 - 155 -og 157 samt John Skårsvolds veg 25. 90 leiligheter i 3 stk. 3-etasjes blokker for U.E.H. Bygningssjefens ekspedisjon av 25/10 1960.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Strinda.

Blokkene dekker tilsammen 2.669,4 m^2 og har kjeller men ikke loft. Langvegger utföres i lette konstruksjoner, for övrig hovedsakelig betong. Det er varatak i tre. Trapper går fra kjeller til 3. etasje, hvortil sogner 2 leiligheter i hver etasje. Hver leilighet har dessuten egen balkong.

Brannvesenet vil ikke motsette seg anmeldelsen på följende betingelser:

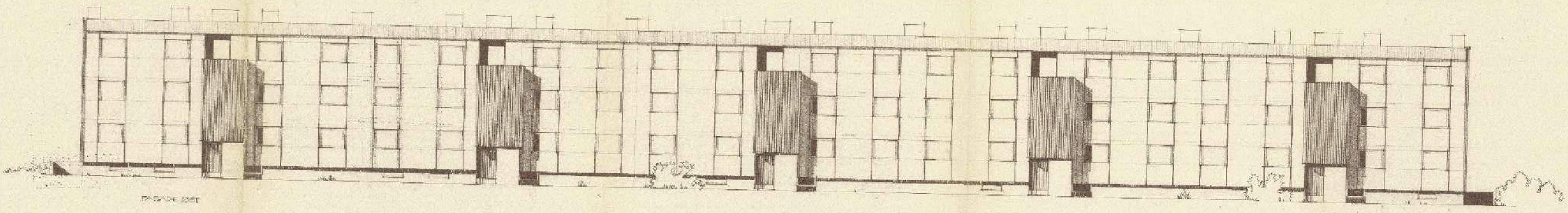
1. Bygningen gis brannsikker innredning med branntrygge gesimser.
2. Langvegger må ut- og innvendig kles min. brannherdig klasse B-15. Detaljtegning som viser utförelse ved forkant dekker og skillevegger, samt befestigelse av ytterkledning, må forelegges brannsjefen til godkjenning.
3. Dörer merket röd x utföres som selvlukkende branndör 30. Dörer merket röd A utföres som trapperomsdörer av godkjent konstruksjon. Kott i leiligheter må ha spesielt god dör, på tegn. merket röd B.
4. Piper og feieluker må utföres forskriftsmessige med gode feiemuligheter. Feieluker tillates ikke plasert i boder.
5. Det lange tak oppdeles noenlunde på midt med forskriftsmessig mur som bryter alt treverk.
6. Ventilasjonskanaler som gjennombryter golv ommures ½ st.
7. For övrig må gjeldende lover og forskrifter följes.

Trondheim og Strinda brannsjefkontor, den 5. november 1960.

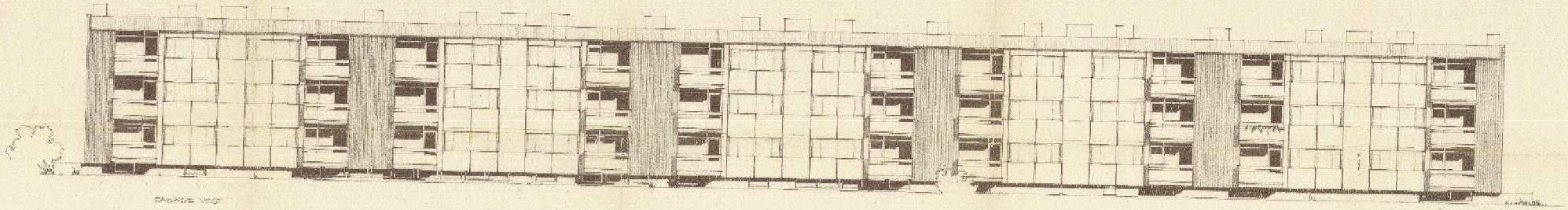
O. Brevik

O. Brevik

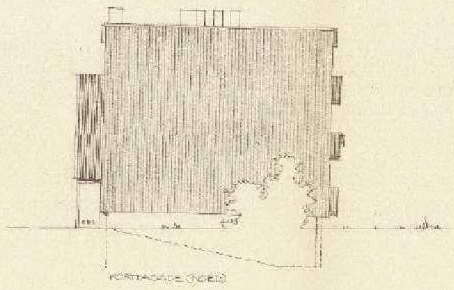
Aag. Bjørnums Trykkeri, Trondheim 2000-7-60



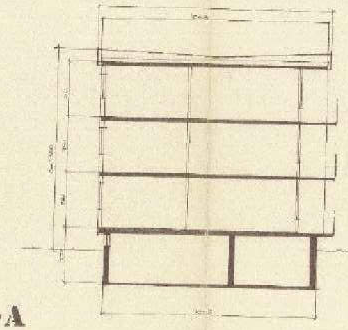
FASADE ØST



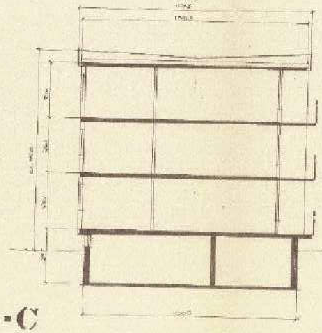
FASADE VEST



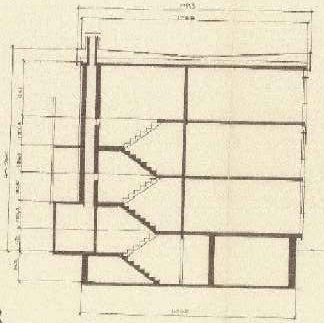
NORTFASADE (INDRE)



SNITT **A-A**



SNITT **C-C**



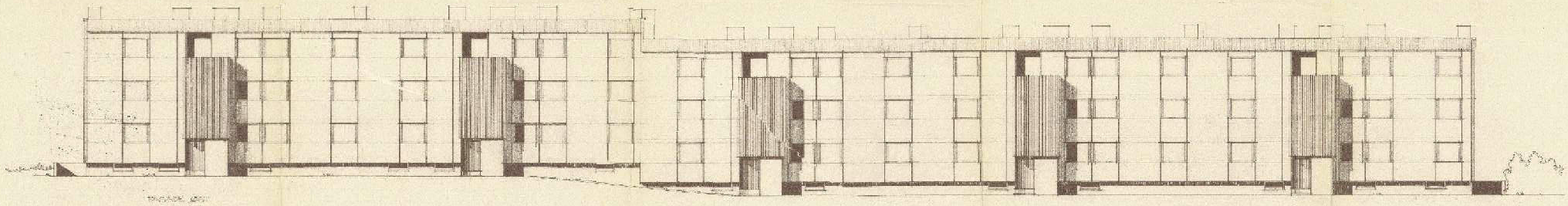
SNITT **B-B**

Bygn. nr. 6010 0 | Godkjent 14 NOV 1963
STAVANGER BYGNINGSKONTOR

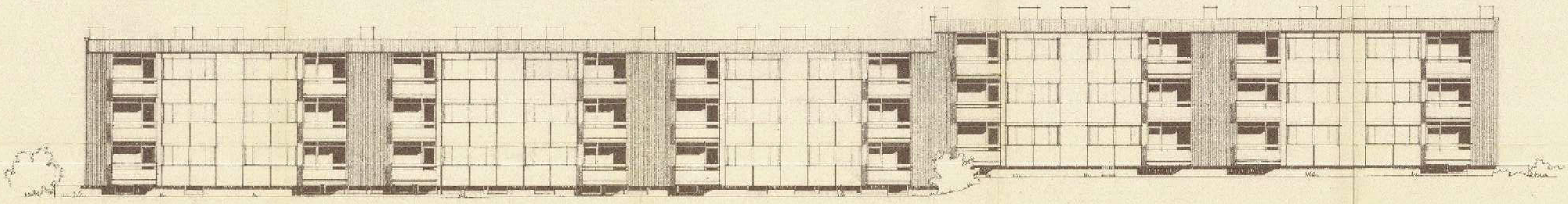
BLOKK **1** OG **2**

Byggesak 1963

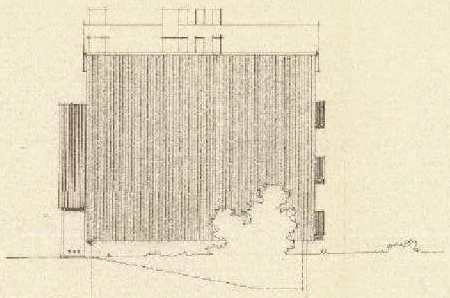
ARKITEKT MNAL SAKSBEHANDLER DATO	1:100
TEGNET KONTROLLERT DATO	
WÆRAS STAVANGER	4. KOLLNR.
FASADER - SNITT BLOKK 1 OG 2	18.11



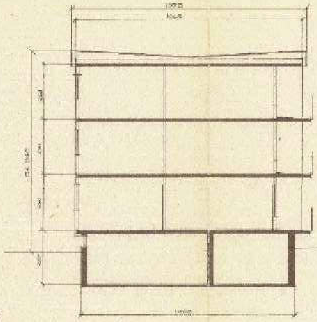
FASADE (ØST)



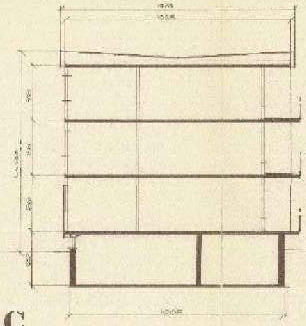
FASADE (VEST)



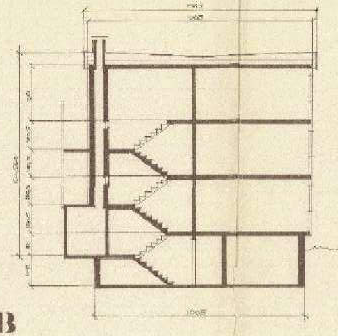
VERTIKALSNITT (NORD)



SNITT **A-A**



SNITT **C-C**



SNITT **B-B**

Godkjent revidert iht. 44-63
Kommunestyrets vedtak av
STAVANGER BYGNINGSVESEN
Stavanger Byggesaksarkiv
Dato mott. 6010'30
Dato 14.MAI.1963
STAVANGER KOMMUNE

BLOKK **3**

WÅRÅS BLOKKBEBYGGELSE FOR UEH FASADER - SNITT BLOKK 3	1:100
STAVANGER	1. 10. 1960
	18. 12



Tilfluktsrom, 75 personer:
Oppholdsrom 95 m² - 103 m²
Sluse 14,9 m²
Toalettsett, maskerom, fjerom, verktøyskap 14,9 m²

Vaskeri, 30 familier:
Vaskerom 14,9 m²
Tørkerom 29,8 m²
3 hvile/stillerom 14,9 m²

Møtboder:
Type I - 1,6 m²
Type II - 1,5 m²

Vidbodder:
Type I - 5 m²
Type II - 4,8 m²

Hobbyrom:
3 hobbyrom à 14,9 m²

Saksnr. 6010220 | Dato mottatt 14 NOV 1969
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA BYGNINGSDIREKTORAT 17.11.1969

27 OKT 1970

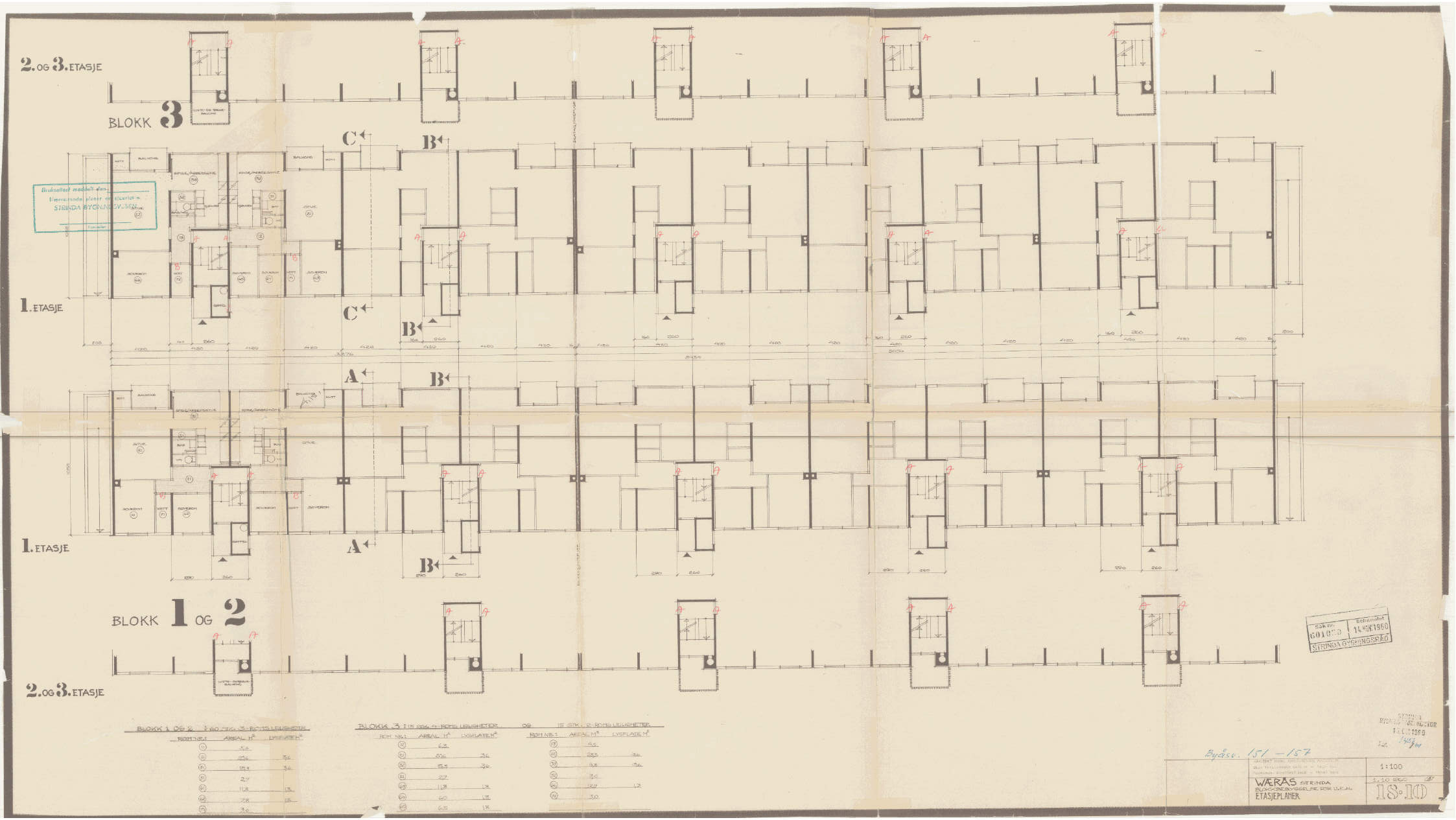
KJELLERPLANER M. TO UTV. NEDGANGER

1:100

WÆRÅS STRINDA
BLOKKBEBYGGELSE FOR USH.
KJELLERPLANER

Løpenr. 1850

IS-09



Bruksattest meddelt på
Tilsvarende planer og fasader
STRINDA BYGNINGSVESEN

Byggesak 6010/58
Bekreftet 14/10 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD

BLOKK 1 OG 2: 1 RØK OG 3-RØKS LEILIGHETER

RØM NR.	AREAL M²	LYSAREAL M²
(1)	4.8	
(2)	10.6	3.6
(3)	15.3	3.6
(4)	2.7	
(5)	11.8	1.3
(6)	7.8	1.3
(7)	3.6	

BLOKK 3: 1 (IN RØK) 4-RØKS LEILIGHETER OG 18 STK. 2-RØKS LEILIGHETER

RØM NR.	AREAL M²	LYSAREAL M²
(8)	4.8	
(9)	10.6	3.6
(10)	15.3	3.6
(11)	2.7	
(12)	11.8	1.3
(13)	6.0	1.3
(14)	6.5	1.3

RØM NR.	AREAL M²	LYSFLATE M²
(15)	4.5	
(16)	10.5	3.6
(17)	15.2	3.6
(18)	3.0	
(19)	12.2	1.2
(20)	7.0	

Byggesak 151 – 157

	1:100
WÆRAS STRINDA BLOKKBEBYGGELSE, RØK U.E.H. ETASJEPLANER	18.10

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

66

ROJO

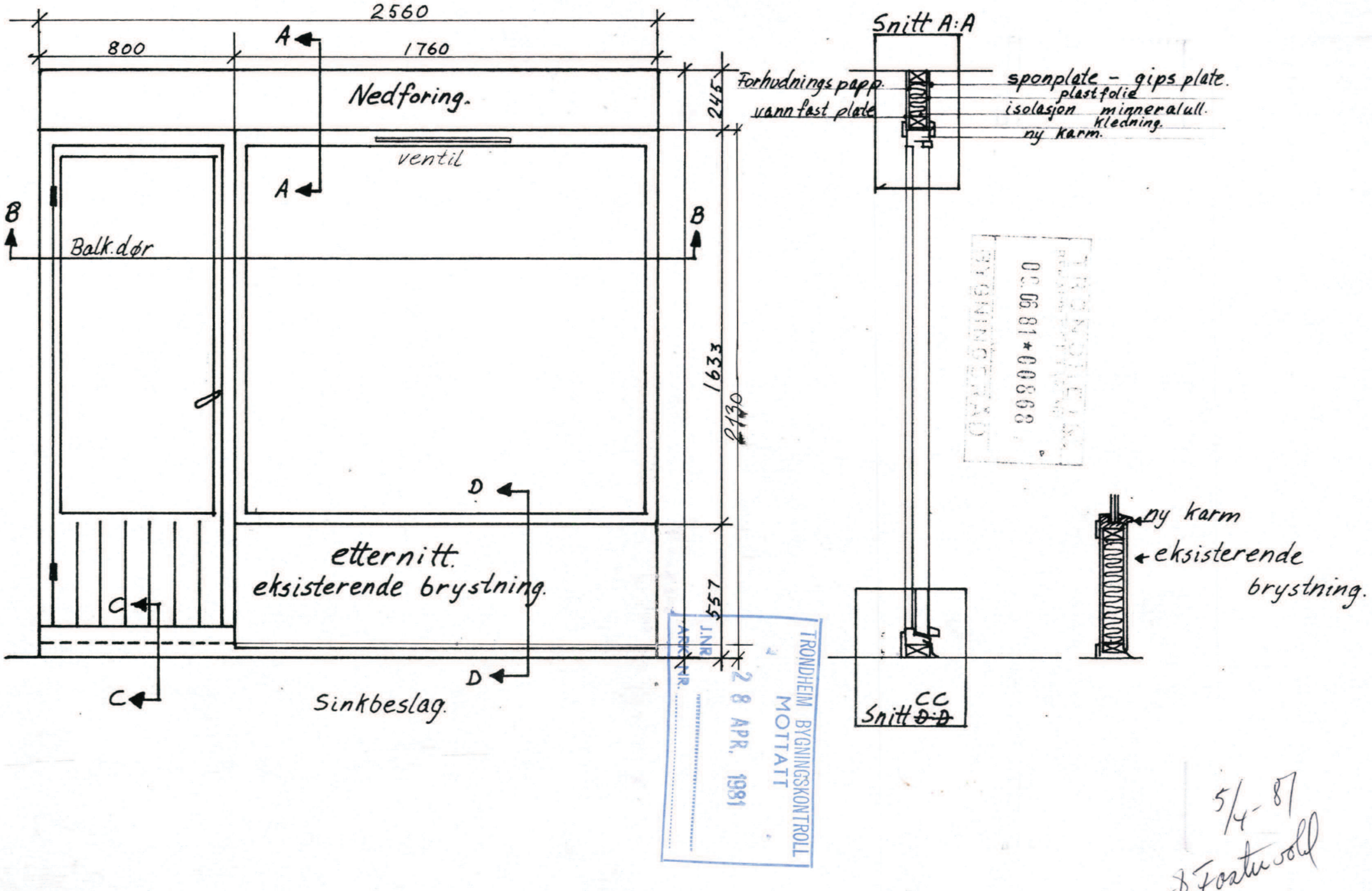
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Byåsveien 151-153-155.		den 09.06.1981	Sak nr. B 868/81

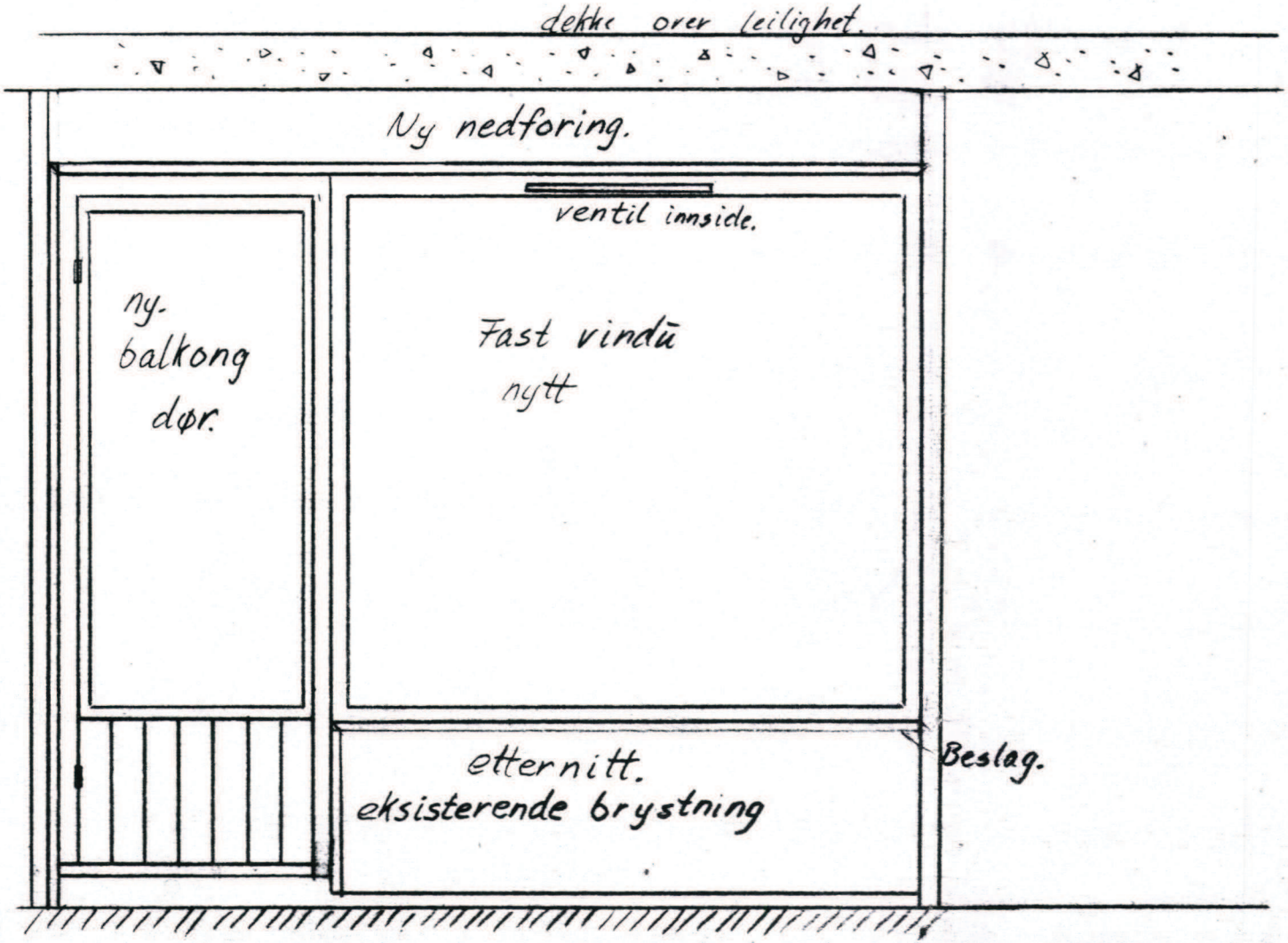
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Byåsveien Borettslag ved Astrid Hollund om å få skifte vinduer og verandadør på stuene i samtlige leiligheter i Byåsveien Borettslag.
Den nåværende balkongdør og det eksisterende en-rams vindu ved siden av denne skal skiftes med en ny balkongdør og et en-rams vindu med noe mindre høyde enn de gamle vinduer.
Over både dør og vindu skal lages et nedforingsfelt med en plate som males.
Bygningskontrollen har ingen innvendinger mot planene.

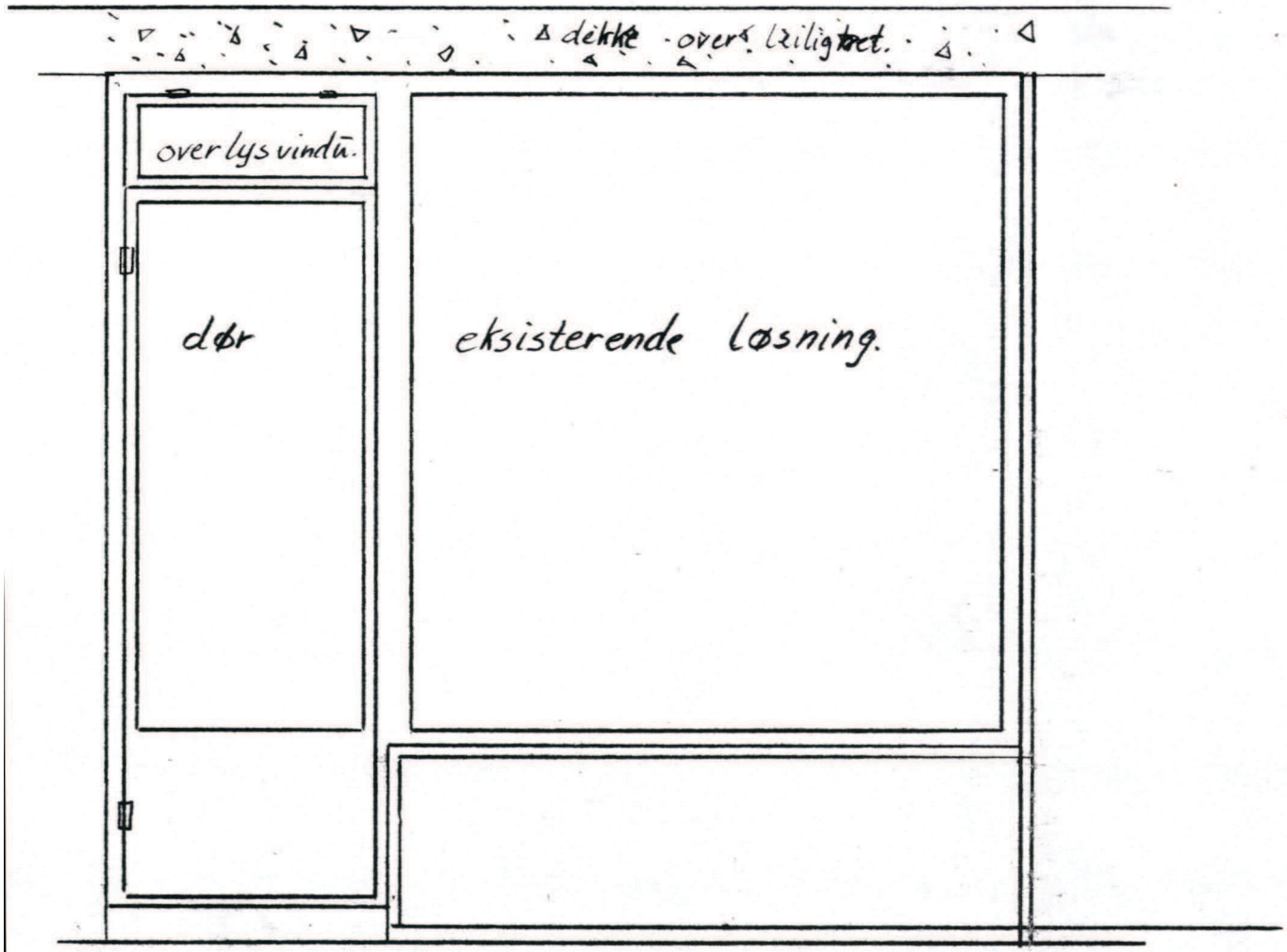
Vedtak:

Planene godkjennes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.


2560
800
1760
A
A
Nedforing.
ventil
B
B
B
Balk.dør
245
1633
2130
D
D
etternitt.
eksisterende brystning.
557
C
C
Sinkbeslag.
Snitt A:A
Forhudnings papp.
vannfast plate
sponplate - gips plate.
plastfolie
isolasjon mineralull.
kledning.
ny karm.
ny karm
eksisterende
brystning.
CC
Snitt D-D
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 APR. 1981
J.NR.
ARK.NR.
BYGNINGSETATEN
TRONDHEIM
00.6681*00868
5/4-87
P. Fostervold



5/4 - 81
Ø. Fosheim


dekke - overs lxiligtet.
overlys vindu.
dør
eksisterende løsning.

5/4-81

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 404

J.nr. 1355/61

Til helserådets formann:

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

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

Byggearbeidets art: Boligblokk.

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

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

Iorden.

Strinda helseråd, den 17 NOV. 1961

Kjeld Ingeus.

Asg. Bjærums Trykkeri, T.heim

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20120016
Arkivsak:11/54443

Detaljregulering av John Skaarvolds veg 40 A
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 4.11.2013
Dato for godkjenning av bystyret : 12.12.2013

§ 1 AVGRENSNING

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

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

1.Bebyggelse og anlegg
- -Bebyggelse og Anlegg
- -Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- -Garasjeanlegg for bolig-/ fritidsbebyggelse
- -Forretning
- -Renovasjonsanlegg
- -Uteopphold

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- -Kjøreveg
- -Fortau
- -Gangareal
- -Annen veggrunn – grøntareal

3.Bestemmelsesområde
- -Område for dekkekonstruksjoner og parkering

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Atkomst

Planområdet skal ha atkomster som vist med piler på kartet.

3.2 Beregning av BRA

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

3.3 Støy

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Utnyttelse

Bebyggelse over grunnen skal minimum ha et samlet BRA på 2800 m^2 og maksimum et samlet BRA på 2900 m^2.

4.1.2 Byggehøyde

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

4.1.3 Universell utforming og tilgjengelige boenheter

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

4.1.4 Rekkverk og støyskjerm

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

4.1.5 Atkomst til boliger

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

4.1.6 Støyfølsomme rom

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

4.2 Uteoppholdsarealer

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

4.3 Grøntanlegg

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

4.4 Renovasjonsanlegg f_RA

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

4.5 Område for forretning f_F1

4.5.1 Forretningsareal og skilt.

Innenfor arealet tillates oppført forretning med inntil 1400m^2 BRA. Skilt tillates oppført langs kanten av boligdekket i buen som omslutter f_G. Maksimalt areal for skilt er 12,5 m^2.
Inngangssonen i område f_F1 skal ikke ligge lavere enn 0,7 m under gjennomsnittlig høyde for

område f_G.

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

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

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

4.7 Bebyggelse innenfor formål bebyggelse og anlegg
Bebyggelse skal begrenses til nødvendige konstruksjoner for dekket for boligene og uteoppholdsareal.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

5.3 Gangareal
Innenfor område f_G skal det legges en inngangssone for forretning f_F1. Denne skal utformes som et attraktivt oppholdssted med sittemuligheter. Området skal ligge på nivå med fortauet. f_G skal skilles fra fortau ved bruk av dekkemateriale. Området skal gi god plass til trapper og universelt utformede ramper fra fortausnivå til butikkinngang. Minst 120m^2 av arealet skal være uten overbygning.

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

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE #1

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Utbyggingsrekkefølge

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

7.2 Utearealer og atkomst

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

7.3 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

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

Bebyggelse som rives skal foto-dokumenteres.

7.4 Geoteknikk

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

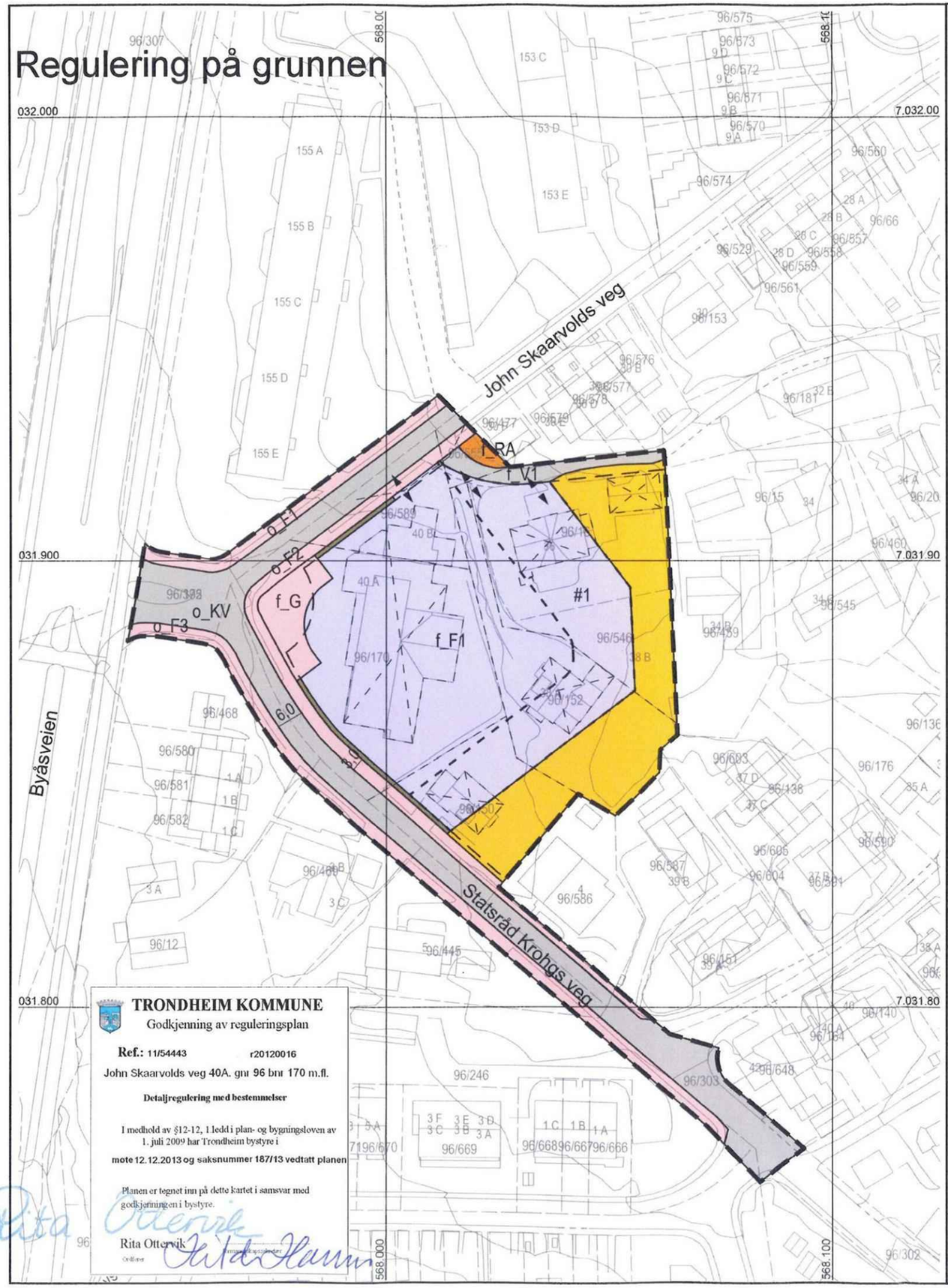
7.5 Fortau

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

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
12/12-2013, sak B nr. 187/13
Lita Ottervik
ordfører

formannskapsekretær

Regulering på grunnen



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/54443 r20120016

John Skaarvolds veg 40A. gnr 96 bnr 170 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1 ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

møte 12.12.2013 og saksnummer 187/13 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik

Rita Ottervik

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

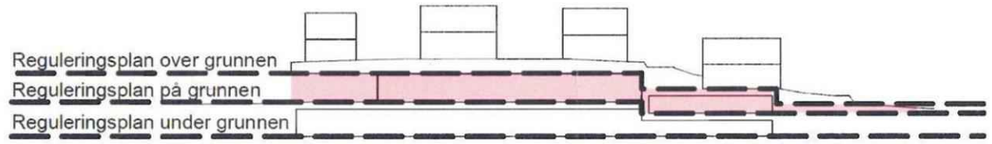
- Bebyggelse og anlegg (1001)
- Forretninger (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2013 0 10 20 30 40 50 meter

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

Plankart 1 av 3, Regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Med revisjoner foreslått av TK 20.12.12	05.03.2013	SG			
B. Med revisjoner etter høring	19.09.2013	SG			
C. Til sluttbehandling	04.11.2013	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid	03.02.2012	SG
Behandling i bygninsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	15.05.2013- 27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.11.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	28.11.2013	
Godkjent i bystyret	12.12.2013	

Forslagsstiller: Agraff as

Dato: 19.09.2013

Reguleringsplannr: R20120016

Kommunens saksnr: 11/54443

R 135b

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Planen er stadfestet: 13.05.66
Bestemmelsene er stadfestet: 31.10.66.

R135b

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret

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

Sendes herr finansrådmannen.

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

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

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

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

58B

Sak nr.	Behandlet
600170	29.FEB.1960

STRINDA BYGNINGSRÅD

Se bakerste kont. 5A.

Målestokk 1:2500 Ekvid. 2m

G08G7
r0058b Psak Kar

6.

OVERSIKTSKART.

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR „ROGNER."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

BOLIG OG REGULERINGSAVDELINGEN

TEGNING NR. 2.

SAK NR. 58B

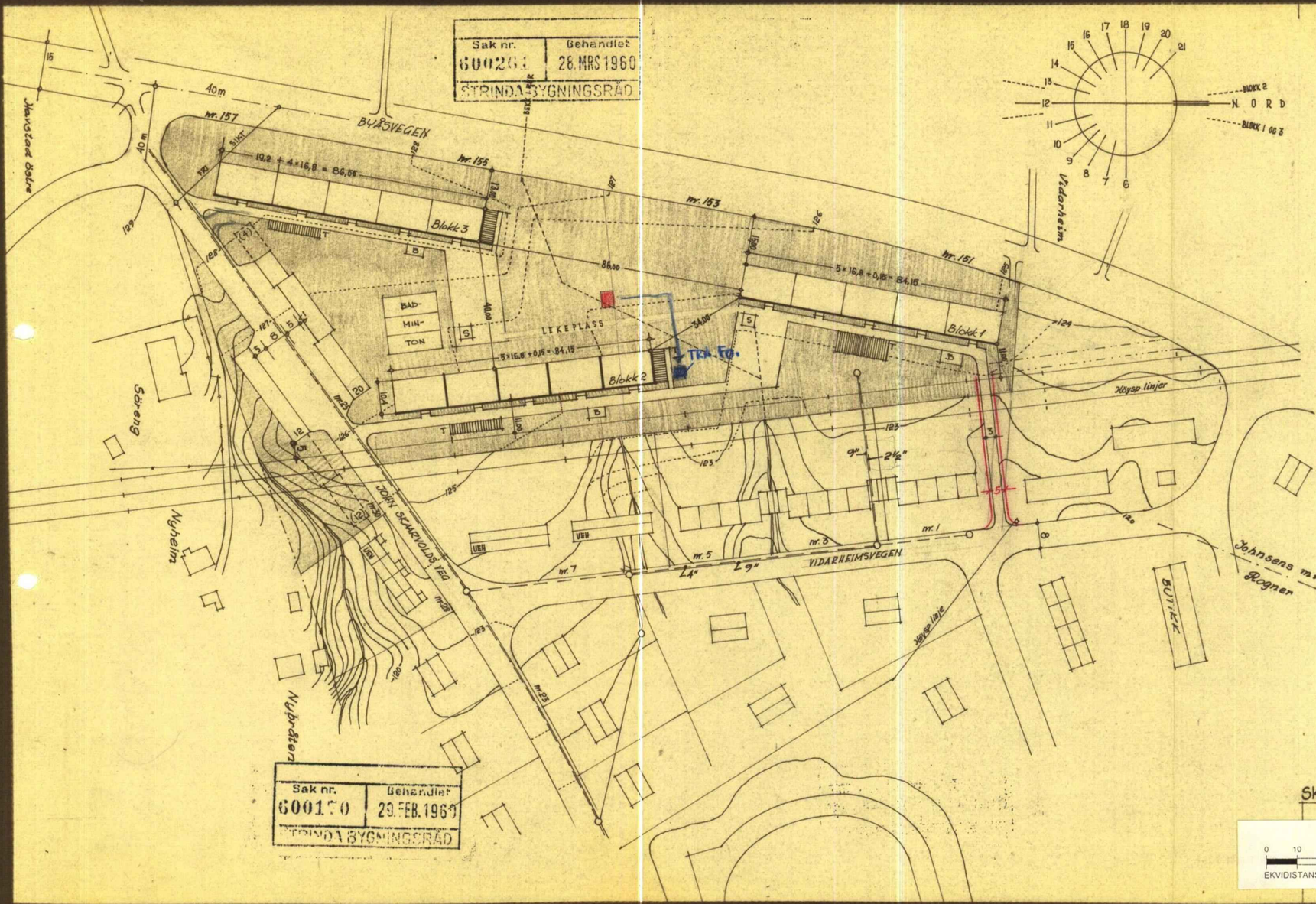
MÅL 1:2500.

DATO 27/2-1960.

TEGN. O.R.

KORR.

Jernbanens



Kvartalet som begrenses av Byåsvegen, John Skaarvolds veg og Vidarheimsvegen inneholder:

		brutto gulv m²	tomte-areal m²
Byåsvegen nr.	149	742.0	4706,3
" "	151		3490,6
" "	153		4520,5
" "	155	7626,3	5089,3
" "	157		3440,6
John Skaarvolds veg nr.	25		3496,5
Vidarheimsvegen	7	676,0	3659,5
"	5		1619,4
"	3	1050,0	1658,4
"	1		1830,4
Sum		10034.3	33511,5

Utnyttelsesgrad = 0,3

Bekkene legges i rør og dalsøkkene fylles igjen. Søndre bekk ledes inn på nordre. Cotene er foreløpige, idet gateprofilene ennå ikke er fastlagt, og fordi området skal bearbeides av havearkitekt.
Blokk 2 avtrappes 4 × 0,5 m
Der kan bygges 32 garasjer idag. Nye garasjer er stiplet inn. Opp mot blokk 3 kan bygges på 4 stk., på John Skaarvolds veg 30 kan bygges 12 stk når høyspentlinjen legges i kabel og ut for blokk 2 kan det mot gresen til Vidarheimsvegen 7, 5 og 3 bygges ca 80 garasjer om bratt avgang skulle bli så stort.

Idag kan bygges	32	garasjer
Senere muligheter	16	"
Reservemuligheter på lang sikt ca	80	
Ialt muligheter for	ca 128	garasjer

Boligvegen ═══ fra Byåsvegen 151 som tidligere var tenkt ført ut i Byåsvegen, er sløyfet.

Blokkbebyggelsen er i 3 etasjer med 15 trappehus fordelt på 3 blokker med ialt 90 leiligheter.

	1 rom	3 rom	2 rom	Sum
Blokk 1 5 trappehus		30		30
" 2 5 "		30		30
" 3 5 "	12	12	6	30
Sum	12	72	6	90

T TØRKEPLASS
BS BANKESTATIV FOR MATTER
S SANDKASSE

SKISSEFORSLAG

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

ARKITEKT MNAL KNUT-HENRIK ANDERSEN
OLAV TRYGGVASONS GATE 24 — TRONDHEIM
TELEFONER: KONTORET 24620 — PRIVAT 20872

WÆRÅS STRINDA
BLOKKBEBYGGELSE FOR DEH
SITUASJONSPLAN

R 58 b.

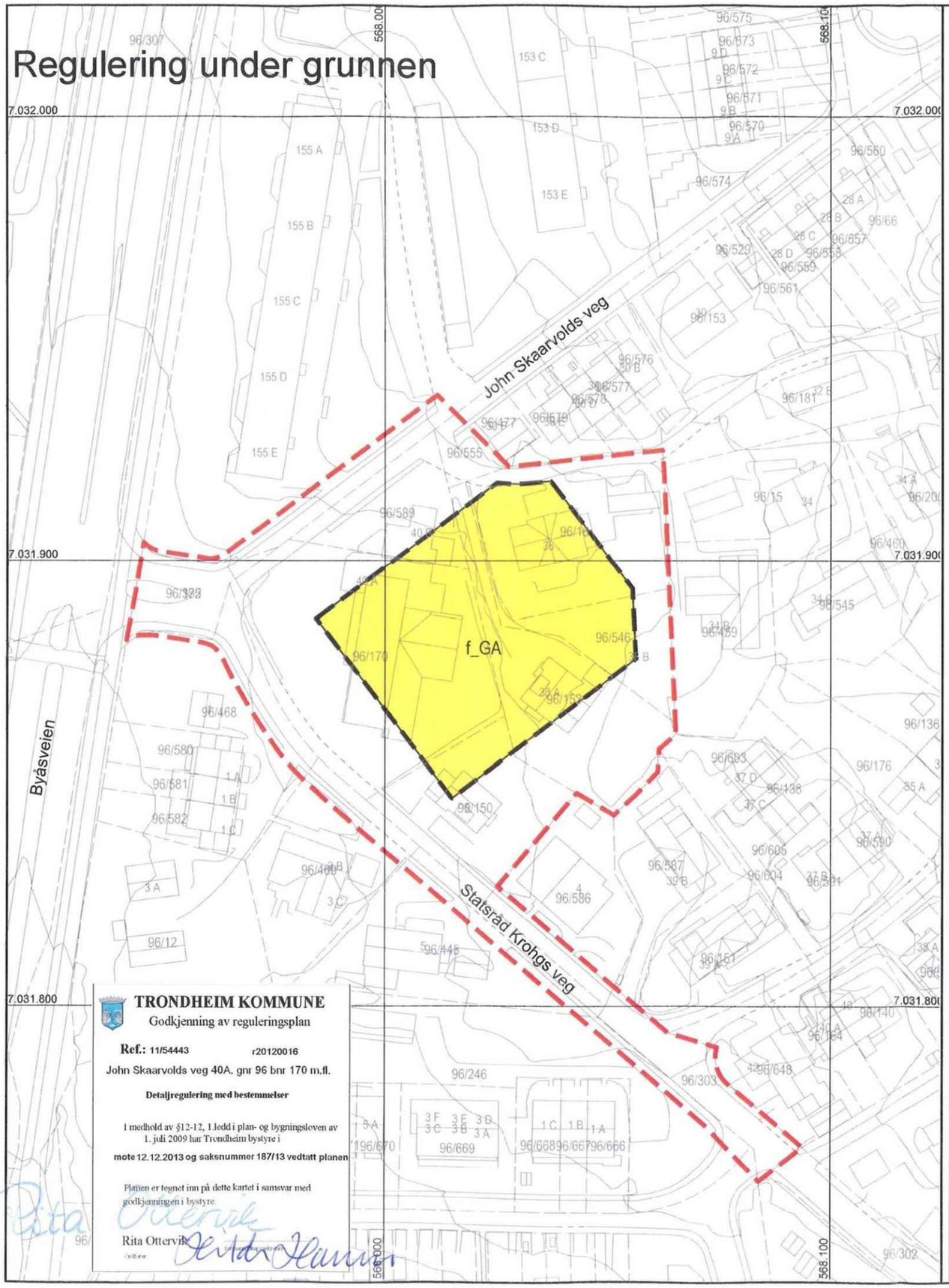
ERSTATTER TEGN.NR. 18-01

MÅL 1:1000

25.2.1960

18·04

Regulering under grunnen



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/54443 r20120016

John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

møte 12.12.2013 og saksnummer 187/13 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik

Rita Ottervik

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse 1119

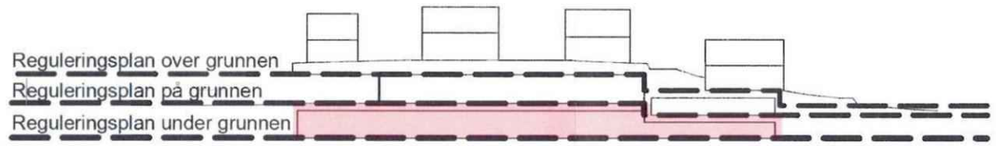
LINJESYMBOLER

Plangrense

Grense for arealformål

Illustrasjonslinjer:

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2013

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 meter

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

John Skaarvolds veg 40A, gnr 96 bnr 170 m.fl.

Plankart 2 av 3, Regulering under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Med revisjoner foreslått av TK 20.12.12	05.03.2013	SG			
B. Med revisjoner etter høring	19.09.2013	SG			
C. Til sluttbehandling	04.11.2013	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid	03.02.2012	SG
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	15.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.11.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	28.11.2013	
Godkjent i bystyret	12.12.2013	

Forslagsstiller: Agraff as

Dato: 19.09.2013

Reguleringsplannr: R20120016

Kommunens saksnr: 11/54443

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R58

Journalnummer:

Planen er datert 10 11.51, sist endret 08 03 53
Stadfestet 01.10.53.

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

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal plasseres harmonisk i terrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Boligblokkene tillates ført opp i 3 etasjer og skal være av brannfaste materialer.

4. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke butikker innredet andre steder enn hvor dette er anmerket på planen.

5. De på planen viste felles garasjer skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjer må ikke innrettes uten bygningsrådets samtykke.

6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygnigsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

8. Området omkring og øst for Wæråas tillates ikke bebygget før det foreligger delings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

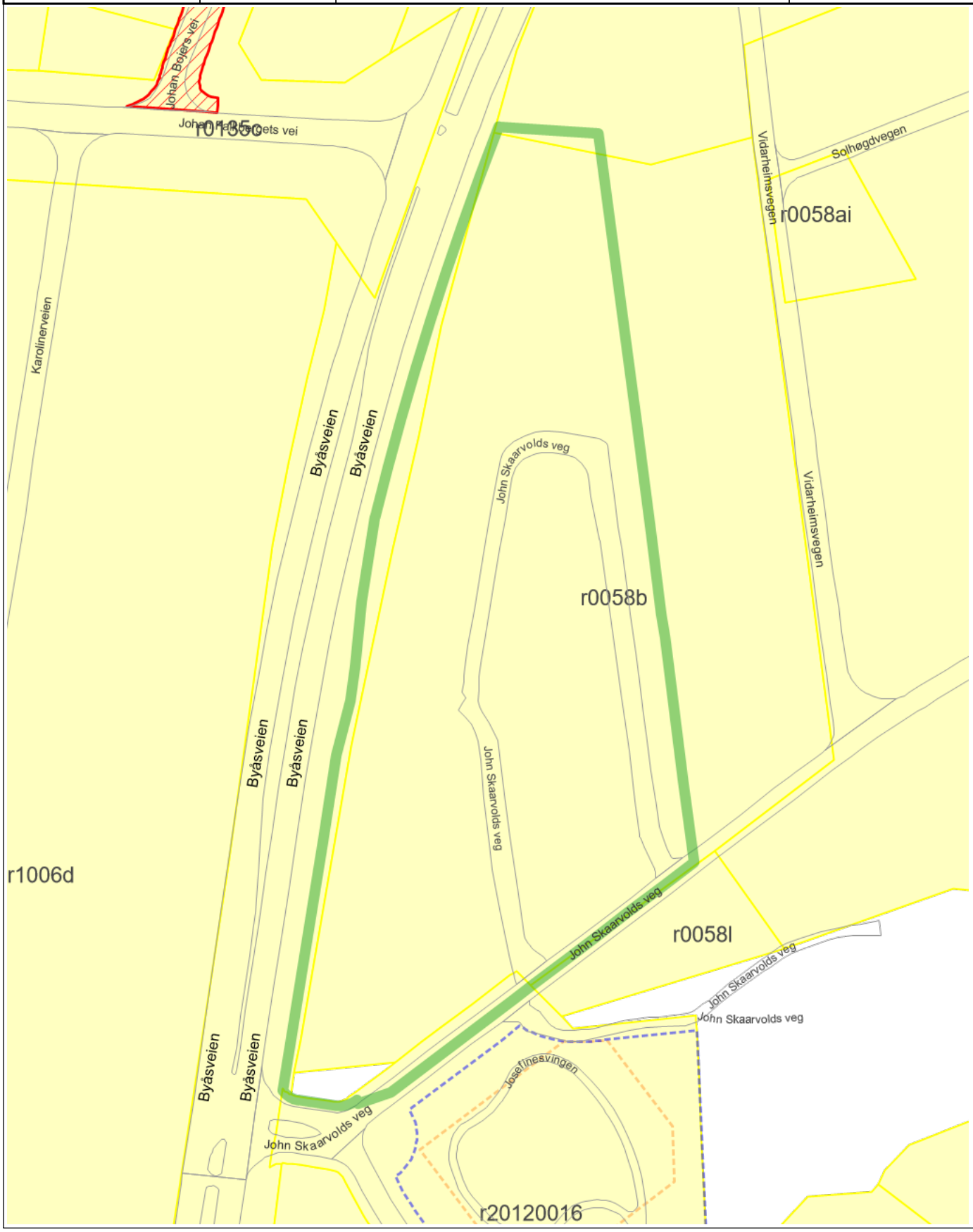
000

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Byåsveien 153E 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

Fylkesveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Byåsveien 153E 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

Bl. 4.

Tracingen tilhører Strinda opmåling 1903

REGULERING „ROGNER"

OMFATTENDE EIENDOMMENE DIKAUNET-HAABET-SOLHAUG-ROGNER-WERÅS-SOLHØGDA OG DELER AV JOHNSENS MINDE, CECILIENBORG M.FL.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

BOLIG- OG REGULERINGSAVD.

TEGNING NR. 2

SAK NR. R.58

MÅL 1:1000

Sak nr. 000775 Dato 19.01.1993

STRINDA BYGNINGSRÅD

REKKEHUS

ELDRE BEBYGGELSE

INNTIL 2 LEILIGHETER

INNTIL 4 LEILIGHETER

ILDFAST BEBYGGELSE

GARASJER

TRANSFORMATORER

GRØNTOMRÅDER

REGULERINGSGRENSE

GAMMEL VEG

NYREGULERT GATE

JN 03281 D3

R 58

G08G2

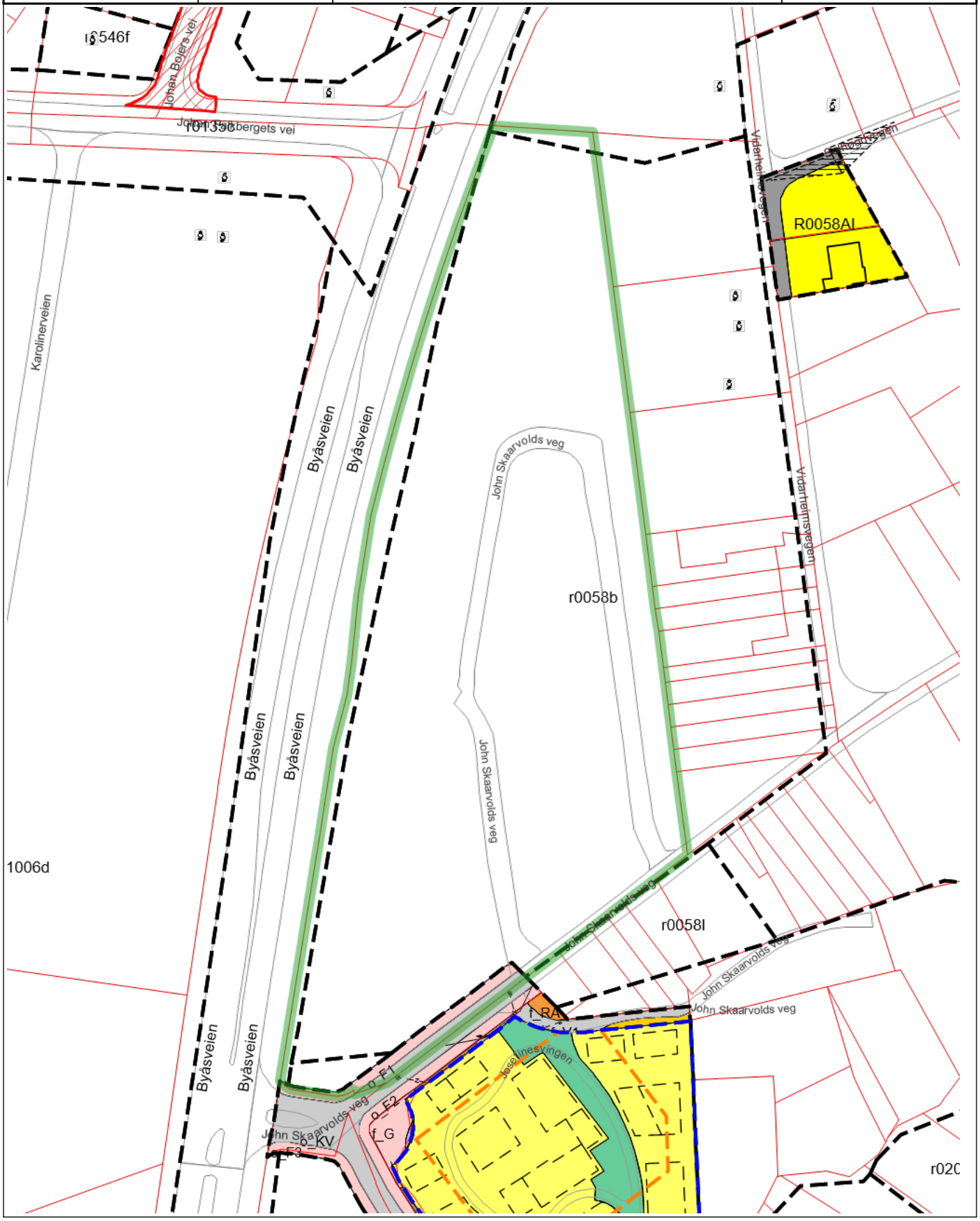
r0058 Psak Kar

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 96	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Byåsveien 153E 7021 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

N.

REGULERINGSPLAN FOR
BYÅSVEIEN
PÅ STREKNINGEN MELLOM
FRIDTJOF NANSENS VEI OG VEI-
MESTERSTIEN.

M. 1:1000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
3. NOVEMBER 1965.

REGULERINGSGRENSE —·—·—

Byggelinje ————

G 0 4 8 H
r0135b Psak Kar

KONTR. DEP. TET
Pl. 13 21/4 68

R 135 b
st.f: 13.05.1966.

Kart 1 av 2

R 135 b

St f: 13.05.1966

Kart 2 av 2

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Synnøve Varslot 1250165
Vår referanse: 3782688/26673644
Bestilling: C3 2025-06-24 (4) 152

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11008	107	25.8.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	96	67	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SAKSBOK FØRT
11008 25.8.71
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Til Byskriveren i Trondheim

Herved anmeldes til tinglysning

at Byåsveien Borettslag gir sin tillatelse til at Værås Borettslag på eiendommen Vidarheimsveien 7 G.nr. 96 Br.nr. 73 oppfører en rekkegarasje for 4 biler, med endegavel helt opp til grenselinjen mellom Vidarheimsveien 7 og Byåsveien 153 G.nr.96 Br.nr.67.

Trondheim, den 18. August 1971

Byåsveien Borettslag.
p.p. Ingebrigtsvold
O. Ingebrigtsvold
formann

Per Kvam
Styremedlem

Simon Værås.
grunneier

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Synnøve Varslot 1250165
Vår referanse: 3782686/26673633
Bestilling: C3 2025-06-24 (4) 153

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306580	107	6.11.1963	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	96	67	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/306580/107
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:56

Stempelmerke kr. 5.-

Dagbok nr. 6580 1963
Strinda sorenskriverembete

6/11

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eiere av Byåsveien 151 avgir herved følgende erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten samtykke av Trondheim ingeniörvesen.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 151 i Byåsveien gir herved Trondheim ingeniörvesen rett til å legge og ha liggende kloakkledning på sin eiendom. Retten omfatter også rett til å grave ned på ledningen for eventuell undersökelse eller reparasjon av den.

Trondheim ingeniörvesen forplikter seg på sin side til å sette området i den stand det var för gravingen tok til. Eventuelle skader etter slik graving kan om nödvendig kreves erstattet etter skjönn.

Grunneieren får på sin side rett til å före sine kloakkavstikkere og eventuelle sluk ned på kloakkledningen.

Trondheim, den 10/10 1963

Trondheim ingeniörvesen

BYÅSVEGEN BORETTSLAG

Eier av Byåsveien 151

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Synnøve Varslot 1250165
Vår referanse: 3782684/26673559
Bestilling: C3 2025-06-24 (4) 155

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306779	107	28.11.1961	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	96	67	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oftenpostnummer for 15

Dagbok nr 6779/61
Strinda [illegible]

28/11

Grunneiererklæring.

Undertegnede, Simon Værås, eier av eiendommen Byåsveien 151-157, gnr. 96 bnr. 67 i Strinda, gir herved Fjæremsfossens kommunale kraftselskap tillatelse til å oppføre og drive en transformatorkiosk på denne eiendommen.

Transformatorkiosken blir oppført av armert betong. Den vil få en grunnflate på ca. 20 m^2 og vil bli plasert slik som vist på reguleringsplan for området.

Kraftselskapet har rett til nødvendig adkomst til kiosken for tilsyn, vedlikehold og utlegging av kabler.

I årlig avgift for tillatelsen betaler kraftselskapet kr. 50,- kronerfemti - som erlegges etterskuddsvis hver 1. oktober, første gang 1. oktober 1962.

Avgiften betales til Byåsveien Borettslag som er bygsler av eiendommen Byåsveien 151-157. Denne avtalen er stedsevarig og kan ikke sies opp av grunneieren. Den kan sies opp av kraftselskapet med 1 - ett - års varsel.

Omkostningene ved stempling og tinglysning av kontrakten bæres av kraftselskapet.

Strinda den 10/11-61

Simon Værås

Simon Værås

Strinda den 28/10-61

Fjæremsfossens kommunale kraftselskap
adm. direktør
Leif Stuedahl

Kan tinglyses
28.11.61

Joachim Berner

Undertegnede, Byåsveien Borettslag, som er bygsler av ovennevnte eiendom, gir herved sin tilslutning til at kontrakten ovenfor blir opprettet.

BYÅSVEGEN BORETTSLAG

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Synnøve Varslot 1250165
Vår referanse: 3782690/26673654
Bestilling: C3 2025-06-24 (4) 154

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
858	107	14.1.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	96	67	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr 858 Tinglyst 14 01 1991 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

O V E R E N S K O M S T

MELLOM

14. 01. 91

BYÅSVEGEN BORETTSLAG

OG

TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK (TEV)

VEDRØRENDE NETTSTASJON NR 782 PÅ EIENDOMMEN BYÅSVEGEN 155, GNR. 96, BNR. 67.

1. Byåsvegen Borettslag gir TEV en stedsevarig rett til å ha stående en bygget nettstasjon på nevnte eiendom.
2. Nettstasjonens grunnflate er ca 20 m^2 og oppført i 1961.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig og uhindret adkomst til nettstasjonen til enhver tid, og rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av nettstasjonen bekostes av TEV, mens vedlikehold av terrenget utenfor er TEV uvedkommende.
6. Dersom eieren ønsker å få flyttet nettstasjonen må han selv bære omkostningene ved dette.
   Faller TEV´s behov for nettstasjonenen bort, kan eieren kreve å få den fjernet og terrenget planert og tilplantet.
7. Som ulempeserstatning betaler TEV til eieren en engangs-godtgjørelse på kr 1.250,- som utbetales når denne overenskomst er tinglyst.
8. Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen, og den kan ikke sies opp av nåværende eller fremtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysingen dekkes av TEV.
9. Denne overenskomst erstatter tidligere grunneiererklæring mellom Simon Værås og Fjæremsfossen komm. Kraftselskap, tinglest i 1961 med dagboknr 6779.

Trondheim, den 30/1 1989

BYÅSVEGEN BORETTSLAG
Byåsveien Borettslag
Astrid Hollund
Asbjørg Buran

Trondheim, den 2/2 1989

TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

P.O.J.