

# Saupstadringen 21A



## Innhold

5

Velkommen til Saupstadringsen 21A

---

6

Nøkkelinformasjon

---

17

Plantegninger

---

20

Eiendommen

---

28

Tekniske dokumenter



Velkommen til Saupstadringsen 21A! En stor og romslig 3-roms med populær beliggenhet på Saupstad.

Velkommen til

# Saupstadringen 21A



Leiligheten ligger i

# Saupstadringen 21A

Prisantydning	2 190 000
Fellesgjeld	78 585
Omkostninger	7 653
Totalpris	2 276 238

Fellesutgifter	4 736 pr. mnd.
Bruksareal	92 m <sup>2</sup>
BRA-i	78 m <sup>2</sup>
BRA-e	14 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	10 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972





# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



**Jahn Dalheim**

Eiendomsmegler

92806258

[jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Barnevennlige omgivelser med lekeplasser og sittegrupper på flotte fellesareal.



Lys og luftig stue på 34 kvm.



Utgang til vestvendt veranda.



Stue



Vestvendt veranda utvendig bod, ettermiddagssol og fin utsikt til tunet.



Fin utsikt over store og flotte fellesområder.



Stue



Romslig spisestue ved kjøkkenet.



Kjøkken med inngang til vaskerom.



Romslig entré/gang med inngang til soverom.



God garderobeplass.



Stort soverom på 13 kvm.



Soverom 2 er 10,5 kvm.



Bad.



Toalett



Vaskerom



Kort vei til fotballbane og idrettshall.

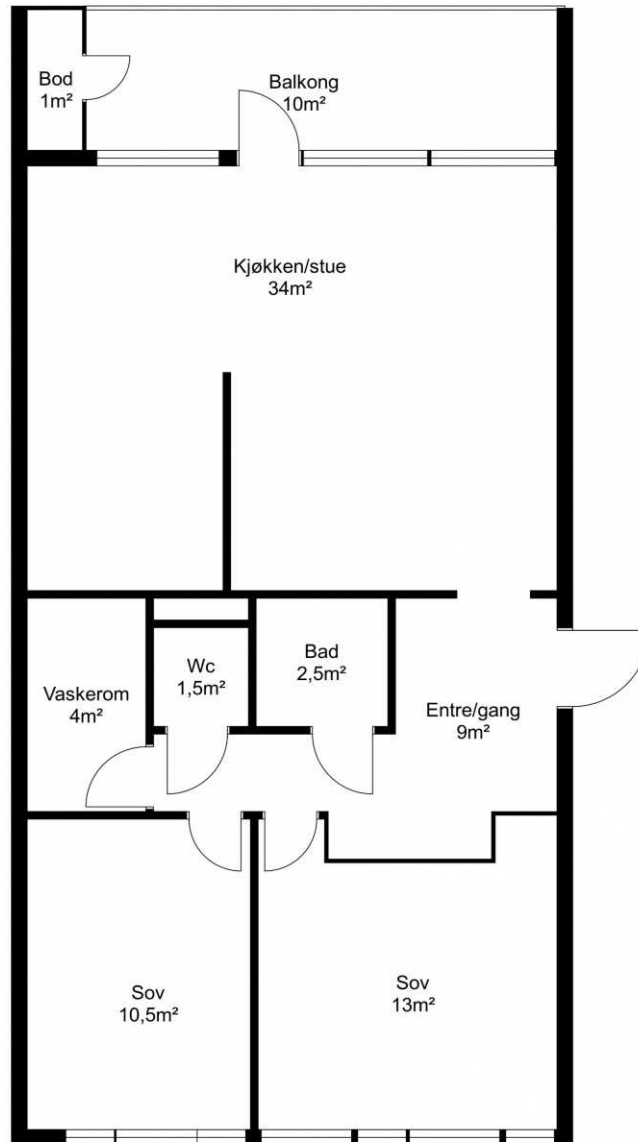


Ringvegen borettslaget er et stort og veldrevet borettslag med moderate felleskostnader og fellesgjeld.

# Plantegning

## Saupstadringen 21A, anr 462

### 3. etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 92,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 78,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 14,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Innhold

Primærrom:

3. etasje: Entre, 2 soverom, vaskerom, bad, toalett, stue, kjøkken.

## Standard

3. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Skyvedørgarderobe.

Soverom 1: Laminat på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Bad: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjhjørne, servant og servantskap.

Toalett: Støpt gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant og mekanisk avtrekk.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Belegg på gulv, og flis på vegg over benkeplate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Det medfølger verken garasje eller biloppstillingsplass med leiligheten. Kjøper må registrere sin bil hos borettslaget for å benytte parkeringsområde.

Se nærmere info under vedtektene.

## Diverse

Generalforsamlingen ga styret mandat til å utrede et eventuelt behov for rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, ved GF 23.03.22. I den forbindelse har styret, i samarbeid med daglig leder, sendt ut tilbud/interesse til ulike aktører og hatt møte, inspeksjon, etc. Styret har vært på befaring og har hatt møter med borettslag som har gjennomført sin rehabilitering/ renovering. Dette arbeidet fortsetter videre i 2024.

I 2023 godkjente generalforsamlingen et låneopptak på kr. 50 millioner. Etter en tilbudsrunder, engasjerte vi Aqua Rørfornyning til å foreta rørfornyning i borettslaget vårt. Dette er et arbeid som vil gå over 2/3 år. Det gjennomføres beboermøte for hvert tun før selve rørfornyningen starter.

Boligen selges som renoveringsobjekt og vil ikke bli vasket ytterligere for overtakelse.

## Selgers egenerklærings skjema

Eiendommen selges med fullmakt, selger har ikke kunnskap om eiendommen og har derfor ikke fylt ut egenerklærings skjema.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 5

TG 2: 7

TG 3: 1  
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Våtrom: Bad:

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Baderommet er av eldre dato og det anmerkes sprekk i belegget ved dør. Pga dette er ikke fall til sluk ivaretatt. Sluket er et eldre soilsluk med plastklemring. Denne løsningen med plastklemring som ikke er mekanisk fetet til sluk gir fare for fuktinntrekk i overgang sluk/belegg. Anbefalte tiltak Badet må påregnes oppgradert.  
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Kjøkken: Ved fuktsøk på gulv under oppvaskkum indikeres det fuktavvik. Årsak kan bl.a være pga vannsøl. Det anmerkes også en del smuss som anbefales vaskes bort. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

-Toalettrom: Overflater på gulv er fjernet og toalett står midlertidig montert på en ikke fuktbestandig plate. Overflater og utstyr er tilsmusset og anbefales rengjort.

-Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

-Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble ikke påvist.

-Elektrisk: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

-Varmtvannsbereider: Bereider er ikke kontrollert pga lagrede gjenstander på vaskerom.

-Øvrig: Vaskerom: TG 2 er satt pga alder.

Se takstmannens kommentar vedr. Brannutstyr.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Byggemåte

Leilighet i 3. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 06.04.1972. Midlertidig innflyttingstillatelsen gjelder for leilighetene. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: E - Rød

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 190 000,-  
Andel fellesgjeld kr 78 585,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

6 385,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr

2 285 938,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 78 585,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### **Felleskostnader**

Kr. 4 736,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
Kommunale avgifter, TV- og internett, parkeringskontroll o.l. inkludert.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

#### **Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

#### **Andel fellesgjeld**

Andel fellesgjeld er kr. 78 585,- pr. 01.01.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.  
72 667 326,- pr.  
01.01.2024.

#### **Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. 2 534,- pr. 31.12.2023.

#### **Lånevilkår fellesgjeld**

Lånegiver: Danske bank  
Formål: Nytt adm.bygg  
Opprinnelig beløp i kr 30 000 000  
Opptatt år 2018/19  
Forventet nedb.år 30 år.  
Rentesats: 3 mnd NIBOR + Rentemargin  
Restgjeld 31/12-23: 25 000 000

Lånegiver: Danske bank  
Formål: garasje  
Opprinnelig beløp i kr 30 000 000  
Opptatt år: 2022  
Forventet nedb. År 30 år  
Rentesats: 3 mnd NIBOR + Rentemargin  
Restgjeld 31/12-23 Kr 47 667 326,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### **Eiendomsskatt**

Inkludert i kommunale avgifter via felleskostnader.

#### **Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 809 123,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 074 666,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

#### **Borettslaget**

Ringvegen borettslag, Orgnr: 950 117 427  
Forretningsfører: Ringvegen borettslag.

#### **Forkjøpsrett og styregodkjenning**

Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel om bud aksept til forretningsfører. Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag. Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning. Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med

polisenr. 8029132.

### **Regnskap**

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 2.151.933, -  
Overskuddet overføres annen egenkapital.  
Borettslagets bokførte egenkapital utgjør etter dette kr 105.524.640, -.  
Borettslaget har disponible midler på kr - 288.175, - for 2023.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Vedtekter og husordensregler**

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.  
Det må søkes styret.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til bl. a. boligbebyggelse. Reguleringsplan for Trondheim Kommune, med PlanID r1126ba , vedtatt 22.04.1970, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn "Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy", og planID r20230028. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for sykkelveg med fortau langs fylkesveg 6682 i

Bjørndalen. Dette er en del av det sammenhengende hovednettet for sykkel i Trondheim.

Hovedsykkelvegen planlegges som tofelts sykkelveg med fortau som vil sikre høy standard, god kapasitet og økt trygghet og framkommelighet for gående og syklende.

Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om

tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no) eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om

hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket

er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om burettslag (burettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslagshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, burettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe

annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### **Eier**

Eier er Øystein Norman Østli.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Saupstadringen 21A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 194, bnr. 71, andelsnr. 462 i Ringvegen borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240244.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 30 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke Anbud: 13 900,00  
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00  
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00  
Visningshonorar pr. stk: 1 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/  
[jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 05.12.2024

# Tekniske dokumenter



# Saupstadringen 21A 7078 SAUPSTAD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1972

BRA: 92 m<sup>2</sup>

BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 194 BNR: 71 ANR: 462

Trond Sandsett  
Takst-Forum Trønderlag AS

Trond@tft.no  
40455776

Saupstadringen 21A  
7078 Saupstad

# 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 omfang, 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.

### Takstrappen

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/24716>

### 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 håndverkere 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 TG3

#### Våtrom: Bad.

##### Oppsummering

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Baderommet er av eldre dato og det anmerkes sprekk i belegget ved dør. Pga dette er ikke fall til sluk ivare tatt.

Sluket er et eldre soilsluk med plastklemring. Denne løsningen med plastklemring som ikke er mekanisk fetet til sluk gir fare for fuktinntrekk i overgang sluk/belegg.

##### Anbefalte tiltak

Badet må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Ved fuktsøk på gulv under oppvaskkum indikeres det fuktavvik. Årsak kan bl.a være pga vannsøl. Det anmerkes også en del smuss som anbefales vaskes bort.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

##### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

#### Toalettrom

##### Oppsummering

Overflater på gulv er fjernet og toalett står midlertidig montert på en ikke fuktbestandig plate. Overflater og utstyr er tilsmusset og anbefales rengjort

##### Anbefalte tiltak

Etablere fuktbestandig gulvmateriale og generell rengjøring.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble ikke påvist.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det bør etableres tilgang til stoppekran for boenheten.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereider er ikke kontrollert pga lagrede gjenstander på vaskerom.

---

## Øvrig: Vaskerom.

### Oppsummering

Pga lagrede gjenstander på hele gulvet er det ikke foretatt fullstendig kontroll av rommet. TG 2 er satt pga alder.

### Anbefalte tiltak

Pga alder anbefales det en oppgradering av tettesjikt på gulv/vegger og sluk/rør.

---

## Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukkingsapparat.  
Det mangler røykvarsler.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
1.11.2024

Rapportdato  
7.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Øystein Normann Østli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Trond Sandlsett

Telefon: 40455776

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Epost: Trond@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



#### 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: Saupstadringen 21A, 7078 Saupstad

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 194

Bruksnr: 71

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 462

Leilighetsnr:

Byggeår: 1972

Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 3. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-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 byggt teknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Leilighet i Blokk

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	82	78	4	0	10
Kjeller	10	0	10	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>92</b>	<b>78</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	78	78	0	Entre, 2 soverom, vaskerom, bad, toalett, stue, kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er 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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 1999.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Ved fuktsøk på gulv under oppvaskkum indikeres det fuktavvik. Årsak kan bl.a være pga vannsøl. Det anmerkes også en del smuss som anbefales vaskes bort. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler brannslukkingsapparat. Det mangler røykvarsler.	

## 6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Overflater på gulv er fjernet og toalett står midlertidig montert på en ikke fuktbestandig plate. Overflater og utstyr er tilsmusset og anbefales rengjort	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablere fuktbestandig gulvmateriale og generell rengjøring.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlige rengjøring av sluk/avløp.	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ble ikke påvist.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det bør etableres tilgang til stoppekran for boenheten.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Ikke kontrollerbart
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent dato.	
Størrelse	
ca. 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder er ikke kontrollert pga lagrede gjenstander på vaskerom.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Våtrom: Bad.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Baderommet er av eldre dato og det anmerkes sprekke i belegget ved dør. Pga dette er ikke fall til sluk ivaretatt.</p> <p>Sluket er et eldre soisluk med plastklemring. Denne løsningen med plastklemring som ikke er mekanisk fetet til sluk gir fare for fuktinntrekk i overgang sluk/belegg.</p>	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Badet må påregnes oppgradert.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.13 Øvrig: Vaskerom.

Beskrivelse	
Vaskerom er av eldre dato og har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Pga lagrede gjenstander på hele gulvet er det ikke foretatt fullstendig kontroll av rommet. TG 2 er satt pga alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pga alder anbefales det en oppgradering av tettesjikt på gulv/vegger og sluk/rør.	

### 6.14 Øvrig: Innvendige overflater.

Beskrivelse	
Pga lagrede gjenstander på gulv i nesten alle rom er ikke overflater fullstendig kontrollert. Leiligheten overflater har generell stor slitasje og oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.	

### 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1240244		
<b>Adresse</b>	Saupstringen 21A		
<b>Postnummer</b>	7078	<b>Poststed</b>	SAUPSTAD
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Navn på hjemmelshaver</b>	Øystein Normann Østli		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Selger1fornavn</b>	Line Nicole Johnsen	<b>Selger1etternavn</b>	Tangen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggetmeldt?  
 Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med illelukt/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgekke i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja

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

Nei  Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

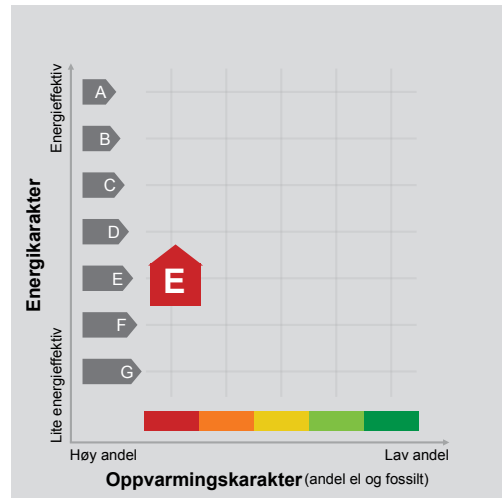
Johnsen, Line Nicole Lehn

-----  
Signert av



# ENERGIATTEST

Adresse	Saupstadringen 21A
Postnummer	7078
Sted	SAUPSTAD
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182438618
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-46126
Dato	01.11.2024



**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

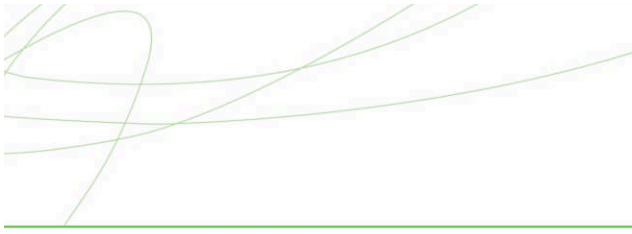
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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)

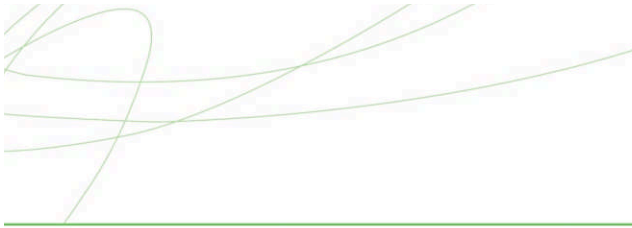
- **Følg med på energi bruken i boligen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1972
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk 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/>.



A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskap  
Kolstadflata  
7080, Heimdal

CASPER LUNDS VEG 2 A og B.

Inspeksjon er foretatt 5.4.72.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.  
Leilighetene er utført etter de av bygningsrådets godkjente  
tegninger datert 24.6.70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 6.4.72.

P. Pedersen

## TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1001/70

G.nr. 194

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Casper Lundes veg 2A-8 den 24/6-70

Sak nr. 70/1195.

Byggemeldeing fra A/S Huseby-Flåtås Utbyggingssselskap på boligblokker merket blokk H på Casper Lundes veg 2 A - 8B. Blokkene føres opp i delvis 3 og delvis 4 etasjer med kjeller. Leilighetene er bygd opp omkring en normaltype som på hvert etasjeplan gir plass for 1 3- og 1 4-romsleilighet med kjøkken, vaskerom, bad, w.c. og loftsbod.

Omkring denne normaltype for leilighetnen er påanlagt endel varianter av 1- 2- og 5-romsleiligheter avhengig av variasjon i inngangspartiet og orientering i forhold til solretning. Endel av leilighetene på 1. etasjes plan er planlagt for bevegelsehemmende.

Santlige leiligheter har balkong utenfor stue.

Nødvendig plass for boder og tilfluktsrom er avsatt i kjeller.

Casper Lundes veg 2A - 8B består av følgende leiligheter:

14 stk. 1- og 2-roms leiligheter, 37 stk. 3-roms leiligheter,

25 stk. 4-roms leiligheter, 3 stk. 5-roms leiligheter samt

5 stk. 3-roms leiligheter for og 1 stk. 4-roms leilighet for

bevegelsehemmende. Tilsammen 85 leiligheter.

Blokkene anmeldes med mekanisk avtrekk og elektrisk oppvarming, mendet mures opp piper slik at det blir muligheter for montering av ildsted.

Garasjer og parkeringsplasser er innregulert som fellesanlegg.

Blokkene føres opp med bærende konstruksjoner i armert betong,

Utvendig ikkebærende vegger utføres i bindingsverk med brannherdig kledning av klasse B-15 på begge sider.

Saken har vært forelagt brannsjefen og byplankontoret til uttalelse.

Vedtak.Ad. Situasjonskartet:

Ordinært situasjonskart mangler.

Før byggetillatelse blir gitt må veier med vann og kloakk være opparbeidet i samråd med byingeniøren.

Ad. Byggemeldingen:

Ifølge byplankontorets påtegnign datert 18/6-70 er blokken inntegnet på vedlagte kartkopi overenstemmende med den vedtatte regulering. Plassering av blokken godkjennes således.

Det forutsettes at alle eiendomsforhold er ordnet samt at avtaler er inngått med eventuelle berørende naboeiendommer før byggetillatelse blir gitt.

Forsvrig godkjennes planene på følgende betingelser:

1. Brannsjefens anmerkninger til blokken i byggetrinn 1 på Kolstadflata må tas til følge.
2. Sjøpelsjakter og sjøpelrom må utføres etter gjeldende forskrifter og i samråd med helserådet og renholdsverket.
3. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
4. Boder i kjeller må ventileres forsvarlig.
4. Tilfluktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter.
5. Statistiske beregninger samt ~~BYGNINGS~~ konstruksjonstegninger for betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen til godkjenning. Rapport om geotekniske undersøkelser for området må sendes bygningskontrollen.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr.

G.nr.

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr.

den

Sak nr.

6. Bygningsrådet tar forbehold om å kunne komme tilbake til detaljer og andre forhold ved blokken etter at mer detaljerte tegninger foreligger.
7. Garasjeanleggene må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem.
8. Høyde på 1. etasjes gulv skal fastlegges av bygningskontrollen i samråd med arkitekten etter at blokkene er stukket ut i marken.
9. Blokkene skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Revis. tsk. 11/11-70

Skjema for søknad om byggetillatelse  
utarbeidet av  
Norsk Kommunalteknisk Forening  
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.  
Ny revidert utgave jan. 1966.



### Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Arv. kr. 50,-  
konte = 10475,-  
stat. bet. = 2612,-  
194/4  
197/1  
gate nr. 13137,-

Til BYGNINGSRÅDET i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 194/4 197/1

Casper Lundes veg 2a - 8b, gruppe H gate nr. 13137,-

Bygningens art: <sup>1)</sup> Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Boligbebyggelse i 3 og 4 etasjer.

Arbeidets art: <sup>1)</sup> Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: <sup>2)</sup> ca. kr. 7.700.000,-

Følgende opplysninger skal gis: 1:1000, regn. innenfor begr. U =  $\frac{\text{golvflate } 8216}{\text{tomteareal } 18400} = 0,45$   
for gategrunn.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. I det oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:  
Tomtens størrelse regn. innenfor begr. gategr. 18.400 m<sup>2</sup>  
Eldre bebyggelse areal 0 m<sup>2</sup>  
Areal av nybygg i h.h. til kjellerplan. gr. H 2315 m<sup>2</sup>  
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>3)</sup> 8216 m<sup>2</sup>  
ekskl. balkonger

<sup>1)</sup> Strek under det som passer.  
<sup>2)</sup> Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.  
<sup>3)</sup> Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Sit.plan 00675, 2.b.tr., m 1:1000  
Bebyggelsesplan H, 00630, m 1:250  
Fasader H, 00637, m 1:250  
Generell leilighetsplan, 00379, m 1:50 (type m)  
(For øvrige planvarianter, snitt og fasader kfr.  
byggemelding av 10.3.1969 vedr. 1. byggetrinn).

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering:  
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)  
Statiske beregninger v/bygningsteknisk konsulent  
siv.ing. Arne Reime Reinertsen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
Tilknyttet det off. vann- og kloakksystem.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:  
se situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:  
-

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.<sup>4)</sup>  
(Jfr. lovens § 94 nr. 3)  
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):  
Nabovarsel sendt eieren av gnr. 197/1.  
Gjenpart av varselbrev samt kvittering for forsendelse av brevene er vedlagt.

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).  
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Ren boligbebyggelse

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.  
Se situasjonsplan

<sup>4)</sup> Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

- Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:  
Se tegninger.
- Forskr. kap. 48 § 2. Takoppbygg:  
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Ingen.
- Lovens § 70. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Se situasjonsplan.
- Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet: Kjellergolv av 8 cm betong B200 på min. 20 cm grov grus. 0,15 mm plastfolie mellom grus og betong. Utv. side av grunnmur sement-slemmes 2g., påsettes Platon grunnmurplate og tilfylles med 30 cm tykt drenerende lag grov grus til 20 cm under ferdig terreng.
- Forskr. kap. 9 - 19. Vegger: Bærende vegger i armert betong. Utv. ikke bærende vegger av bindingsverk med isolasjon og innv. dif. tett papp og braunherdig kledning klasse B15/A10 (11 mm gipsplate). Utv. utlektet 8 mm hvit Eternit på 3,2 mm Internit. Innv. lettvegger av 10 mm sponplate på 3 cm stenderverk (Elementvegger Eidskog Industrier/Orkla)
- Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og takteking:  
Bærende konstruksjon av jernbetong. 3 lags papptekking på oppforet tretak med mineralullisolasjon i hulrom.
- Forskr. kap. 25. Etasjeskillere: Over kjeller jernbetongdekke og oppforet golv med mineralullisolasjon, undergolv og vinyl/filtbelegg. Over 1., 2. og 3. etasje 18,5 cm jernbetongdekke, avrettingsmasse og vinyl/filtbelegg.
- Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: I kjellere varmeisolasjon 5,5 cm Ribo grunnpurplank. I trapperom varmeisolasjon 10 cm Lecaplater. I yttervegger inkl. gavler 10 cm mineralullisolasjon. I tak 15 cm mineralullisolasjon. Lydisolasjon fra bolig til bolig horisontalt 18 cm jernbetong. Lydisolasjon fra bolig til bolig vertikalt 18,5 cm jernbetong, 0,5 cm avrett-
- Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v. ingsmasse og vinyl/filtbelegg  
Se tegninger. 0-18 I-27
- Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:  
Elektr. oppvarming med mulighet for mont. av ildsteder. Røkepipe (Teglo elementpipe) monteres. Kontrollert mekanisk avtrekk med friskluftinntak via friskluftventiler i vinduskarmer. Søppelrom med sjakt for innkast på hvert trapperomsplan.  
V.V.S.-rådgiver siv. ing. Per M. Røseg.  
Elektroteknisk rådgiver ing. Kåre Vintervoll.

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kfr. byggemelding 1. byggetrinn.

Lovens § 76.

Tilleggsrom: Loftsboder for 2., 3. og 4. etg. på leilighetsplan. Boder i boliger før bevegelseshemmede på leilighetsplanet. Tilleggsrom forøvrig i kjeller.

Lovens § 75.

Priveter - WC:  
Se tegninger.

Lovens § 103.

Innhengning:  
Ingen.

Ytterligere opplysninger: Bebyggelsen er ren prolongasjon av 1. byggetrinn, og det vises til tidligere behandlet byggemelding datert 10.3.1969, samt kompletterende melding av 20.2.1970. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad 2.b.tr.: 0,47 Gruppe G og H har reguleringsmessig del i kvartalsleikeplass og ballfelt ved gruppe G. Areal er ikke med i beregning av utnyttelsesgrad for gruppe H. Kvartalsleikeplass/ballfelt 8,1 mål.

Trondheim

den

22.5.

19 70.

Arkiplan A/S

*Jarle Øyaseter*  
Jarle Øyaseter  
anmelder

A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskap  
v/prosjektlederen

K.T. Johansen

byggherre

Adresse: Kjøpmannsgt. 8, Trondheim

Adresse: Kolstadflata, 7080 Heimdal.

Anmeldes senere

ansvarshavende

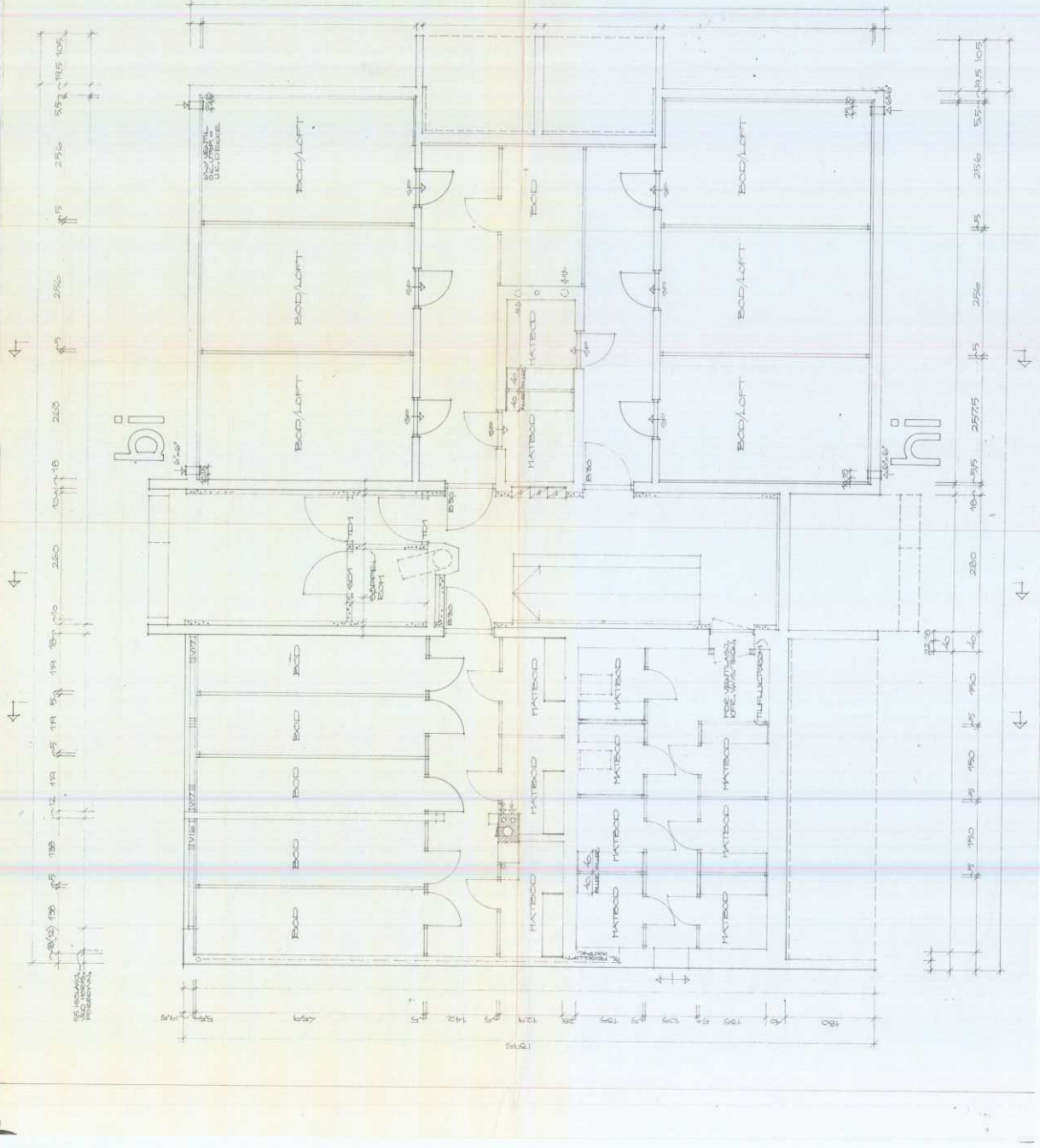
Adresse: .....

BYGGNINGSRÅD  
 1290 24370  
 1974

Mottatt  
 1.8.1970  
 Byggnadsinspektör

PROJEKT  
 1.8.1970  
 S. K.

2. BYGGETRINN		Indeks	Signatur	Datum
Reiting	A/S HUSEBY - FLÅTAS UTBYGGINGSSKAP	Adress	15576	15.5.70
		Teigning nr.	00740	
S PLAN L F KOELLER		ARKIPLAN AS KJOPMANNSGT. 8, 7000 TRONDHEIM, TELEF. 20312-30270		



PLAN FOR ETALIERING AV  
 PLAN 1 I FIBER 1016  
 PLAN 1 I FIBER 1016  
 PLAN 1 I FIBER 1016  
 PLAN 1 I FIBER 1016  
 PLAN 1 I FIBER 1016

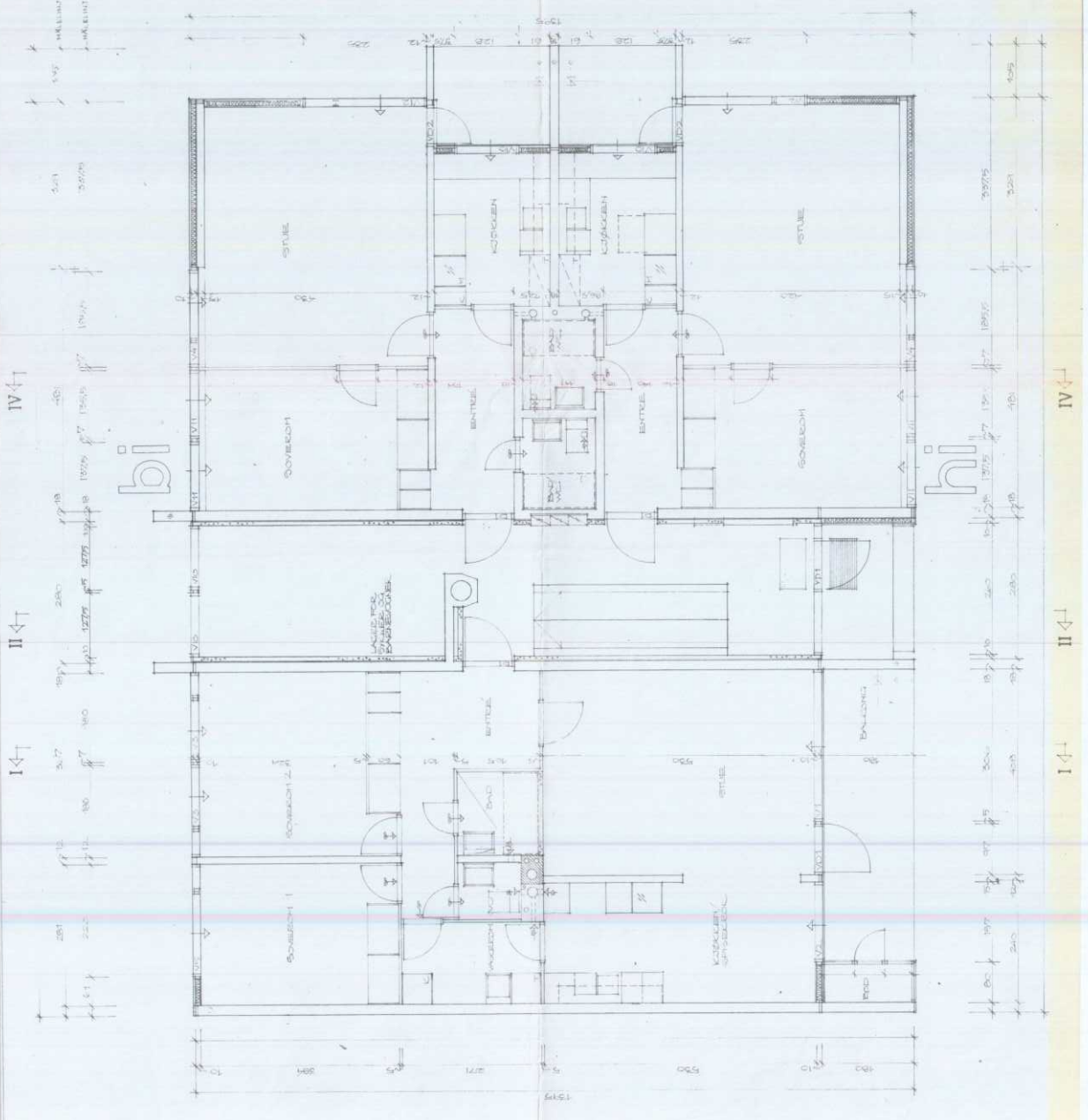
BYGGMÄSTAREN  
 BYGGMÄSTAREN  
 BYGGMÄSTAREN

BYGGMÄSTAREN  
 BYGGMÄSTAREN  
 BYGGMÄSTAREN

22.5.1970

BYGGMELDNING

2. BYGGETRINN		Indek.	Signatur	Datum
AS HUSEBY - FLÅTÅS UTBYGGINGSSELSKAP		Adress	Datum	15.5.70
S PLAN S F INNGANGSETG.		1750	Signatur	1/1
ARKIPLAN AS KJÖPMANSGÅT 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF 20312-30920		Teckning nr. 30741		









# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ENT 3388/09

Sivilingeniør Karl Knudsen AS  
Elvegata 5 B

N-7012 TRONDHEIM

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler  
Kåre Rypdal

Vår ref.  
09/36214  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
Pål Vadet

Dato  
16.09.2009

### Casper Lundes veg 2, 4, 6 og 8 - Tun H Tillatelse til tiltak for rehabilitering av fasader

Byggested: **Casper Lundes veg 2, 4, 6 og 8** Gnr.: 194 Bnr.: 71  
Ansvarlig søker: **Sivilingeniør Karl Knudsen AS**  
Tiltakshaver: **Ringvegen Borettslag v/ Birger Knudsen**

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

#### Innledning

Søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt byggesakskontoret 31.08.2009.

Tegninger og dokumentasjon inkl. fargeoversikt, mottatt byggesakskontoret samme dato, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering av fasader i en rekke tun i Ringvegen Borettslag. Rehabiliteringen omfatter nye balkongrekkverk og forhagegjerder.

Forhåndsmøte/ befaring er avholdt 24.04.2009.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

#### Vurdering/ begrunnelse

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, og arbeidet kan igangsettes.

#### VEDTAK:

#### SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

### **Tildeling av ansvarsrett**

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til følgende ansvarlige foretak:

Arkiplan AS, org.nr. 921 011 210, for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, PRO, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, KPR, tiltaksklasse 2

Larsen og Paulsen AS, org.nr. 970 932 631, for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, PRO, tiltaksklasse 2
  - Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, KPR, tiltaksklasse 2
- Angitt ansvarsområde: *Prosjektering av rekkverk.*

Profil-Fasade AS, org.nr. 939 698 868, for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, UTF, tiltaksklasse 2
  - Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, KUT, tiltaksklasse 2
- Angitt ansvarsområde: *Nye rekkverk på forhager og balkonger.*

Foretakene som har fått ansvarsrett, har sentral godkjenning.

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

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

#### *Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

#### *Kontroll*

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

#### *Melding om igangsatt arbeid*

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: [www.trondheim.kommune.no/byggesak](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak).  
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
09/36214

Vår dato  
16.09.2009

---

*Bortfall av tillatelse*

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Kåre Rypdal  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:  
Ringvegen Borettslag v/ Birger Knudsen, Postboks 9617, 7478 Trondheim

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

### Klagefrist

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

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

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

---

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkets gate 14

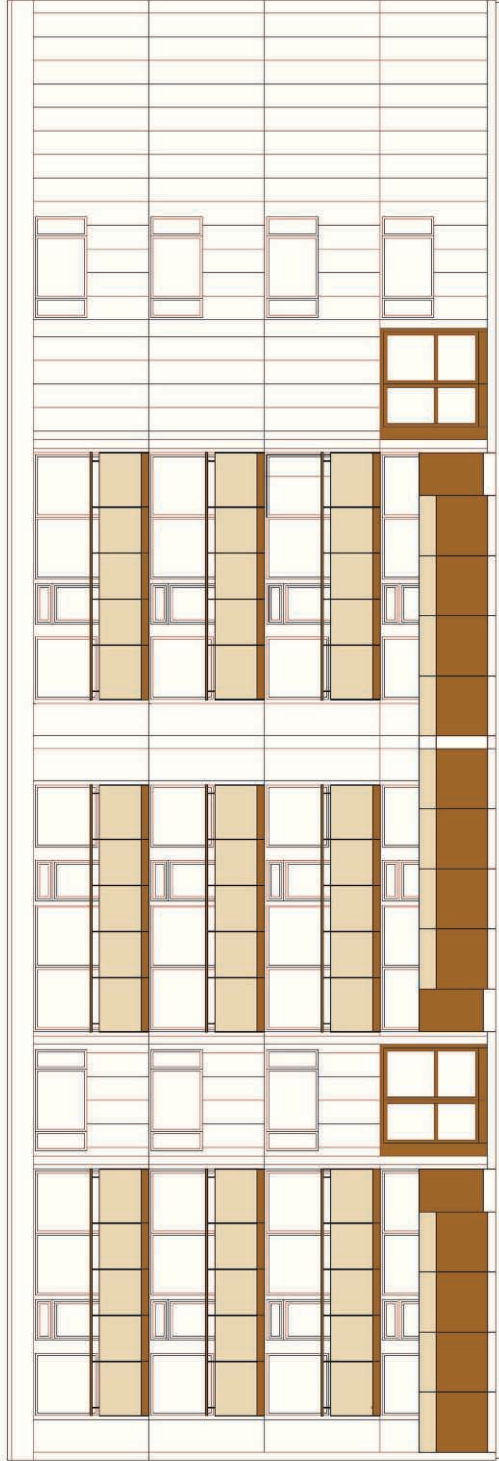
Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

FARGEKOMBINASJON NR. 1



PROSJEKT: RINGVEGEN BORETTSLAG  
Rehabilitering av fasader

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK MRIF  
ELVEGATA 18  
7012 TRONDHEIM  
TLF.: 73 84 18 40  
FAX: 73 84 18 80



KARL KNUDSEN AS

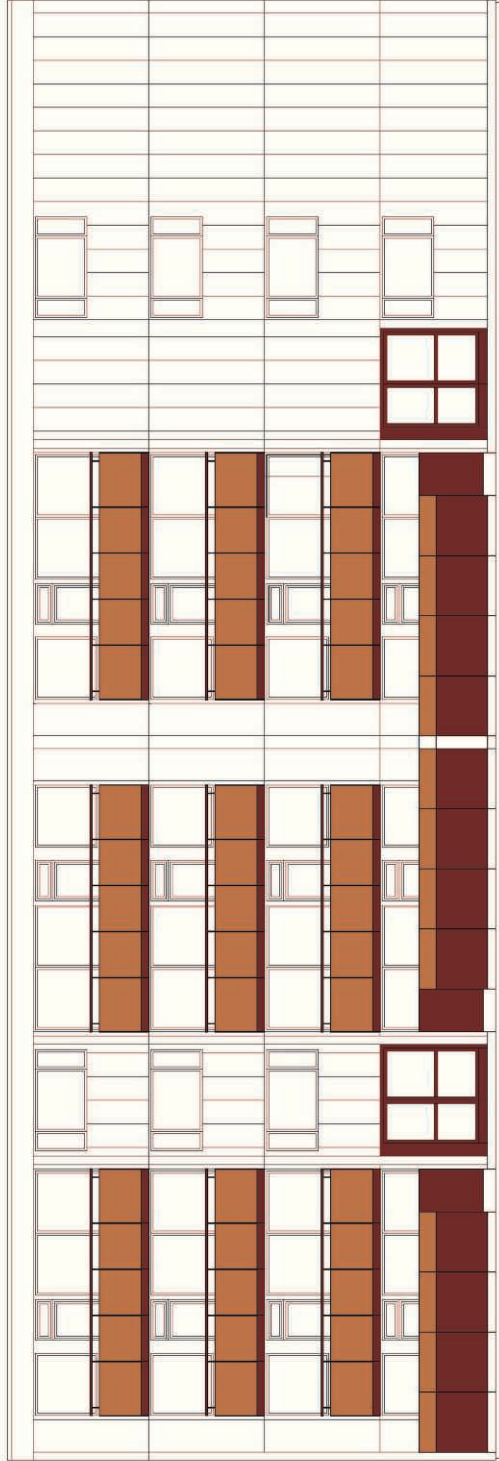
TEGN: OPPISS FASADE

PROSJEKT NR: 06046  
MÅL: 1:100  
DATUM: 06.05.09  
SBEK: PV

TEGNING NR:

A-1

FARGEKOMBINASJON NR. 2



PROSJEKT: RINGVEGEN BORETTSLAG  
Rehabilitering av fasader

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK MRIF  
ELVEGATA 18  
7012 TRONDHEIM  
TEL: 73 84 18 40  
FAX: 73 84 18 80



KARL KNUDSEN AS

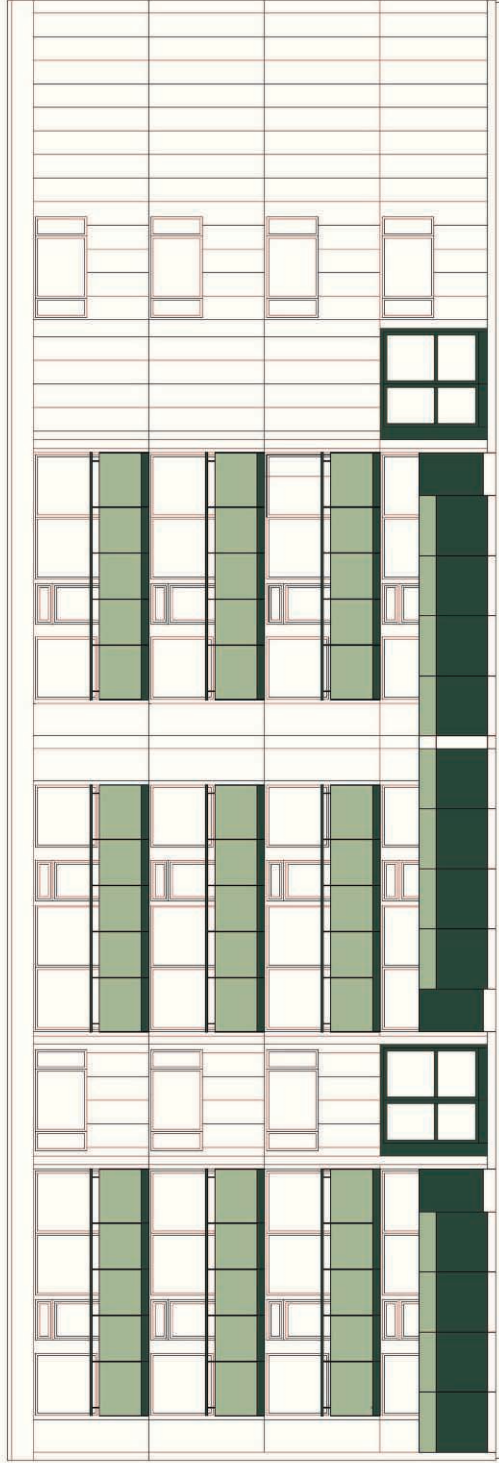
TEGN: OPPISS FASADE

PROSJEKTNR: 06046  
MÅL: 1:100  
DATUM: 06.05.09  
SBL: PV

TEGNINGS NR:

A-2

FARGEKOMBINASJON NR. 3



PROSJEKT: RINGVEGEN BORETTSLAG  
Rehabilitering av fasader

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK MRIF  
ELVEGATA 18  
7012 TRONDHEIM  
Tlf.: 73 84 18 40  
Faks: 73 84 18 80



SIVILINGENIØR  
KARL KNUDSEN AS

TEGNET: OPPRISS FASADE

PROSJEKTNR: 06046  
MÅL: 1:100  
DATUM: 06.05.09  
SBEK: PV

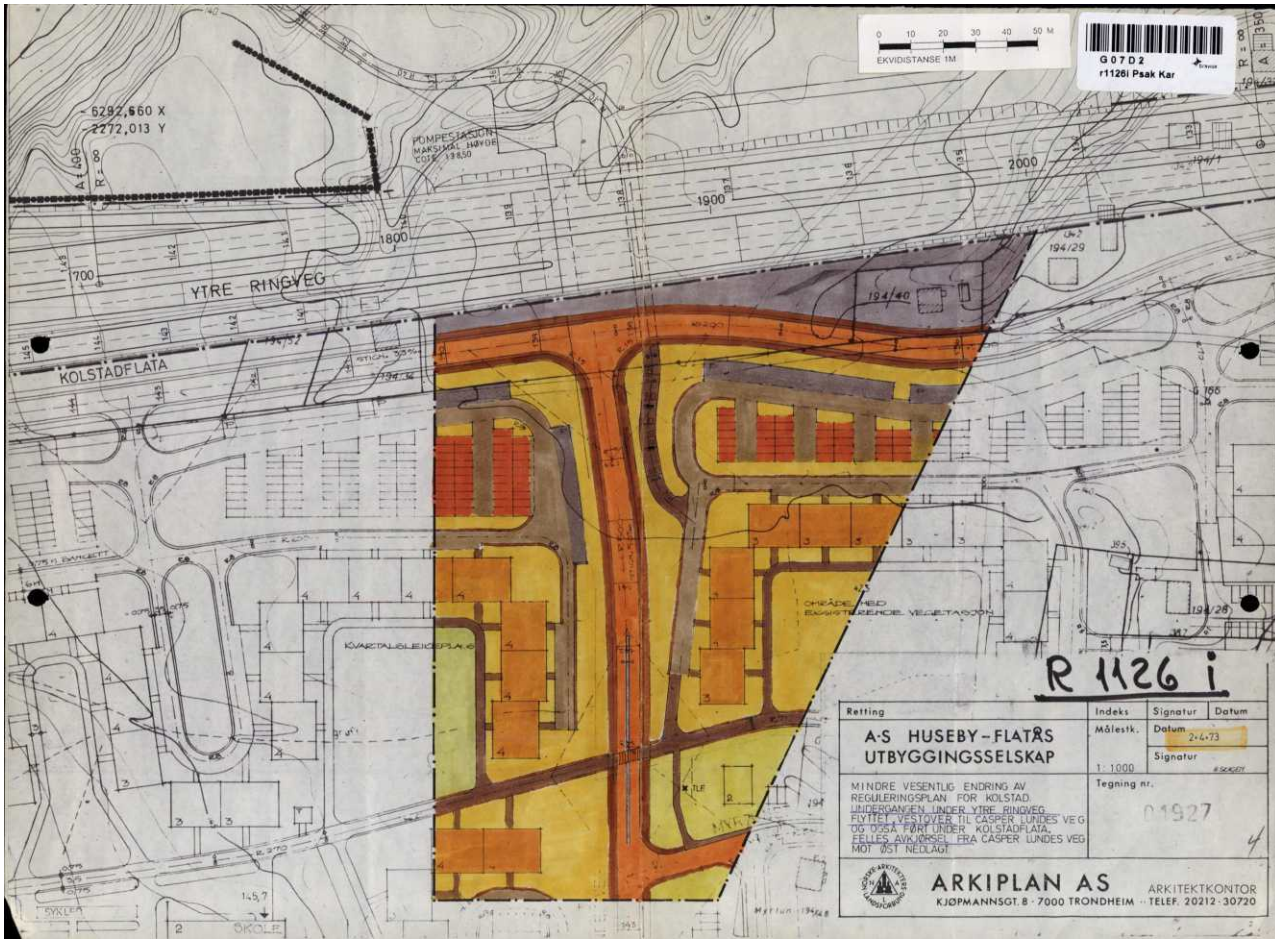
TEGNING NR:

A-3

## RINGVEGEN BORETTSLAG

## ADRESSE OG FARGEOVERSIKT

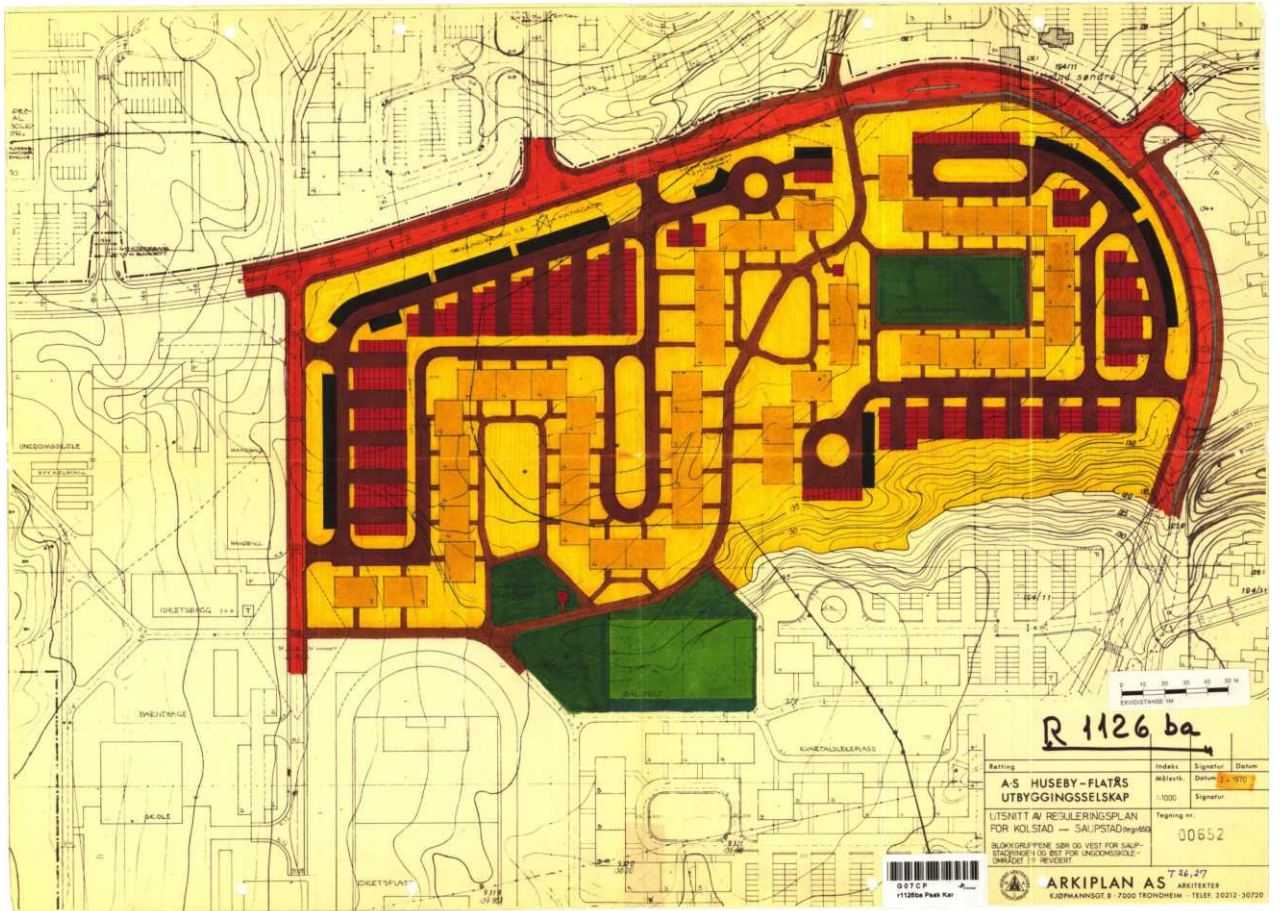
Adresse	Nr.	Tun	Etg.	Dører		Forhager		Balkonger			Fargekombi- nasjon nr.	GNR	BNR
				Antall leil. pr. oppg.	Antall leil. pr. oppg.	Plate- kledning	Toppfelt	Hovedfeiter	Bunnfelt/Håndleper/ tolper				
Casper Lundes v.	2 A	H	4	12	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	2 B	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	4 A	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	4 B	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	6 A	H	3	9	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	6 B	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	6 C	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	6 D	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	6 E	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	8 A	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
Casper Lundes v.	8 B	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	F2288	1	194	71	
				<b>85</b>									



R 1126 i

Retting	Indeks	Signatur	Datum
			2-4-73
<b>A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSelskap</b>		1: 1000	Signatur
		Tegning nr. 01927	
MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KOLSTAD. UNDERKANTEN UNDER YTRE RINGVEG FØRTEK VESTOVER TIL CASPER LUNDES VEG OG DØSA FØRT UNDER KOLSTADFLATA. FELLES AVKJØSEL FRA CASPER LUNDES VEG MOT 901 NEIDLØT.			
		<b>ARKIPLAN AS</b> ARKITEKTONTOR KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212 - 30720	





R 1126 ba

Rating	Indeks	Signatur	Datum
A/S HUSEBY-FLATRS UTBYGGINGSSLSKAP	Målestokk 1:5000	Deltak 2. 1970	

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN  
FOR KOLSTAD - SALPSTAD (1969/68)

BLOKKGROPPERNE SERES OO VEST FOR SALP-  
STADSPARKEN OG DET FOR UNDSKOLE-  
DARKEDET I REVERBY

Tegning nr. 00652



ARKIPLAN AS  
KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212-30720

T. 54, 277  
ARKITEKTER





## Casper Lundes veg, metrobusstasjon, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.04.2018  
Dato for godkjenning av bystyret : 31.05.2018

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Multiconsult, datert 13.12.17, senest endret 16.04.2018.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bygge om og tilpasse to bussholdeplasser i Saupstadringen ved Casper Lundes veg, for å møte krav og standarder til Metrobuss. Planforslaget skal også legge til rette for to Metrobussplattformer på 25 meter med tilhørende leskur og stasjoner, og betjene Metrobusslinje M2, samt noen lokalbusser.

Området reguleres til:

#### Samferdselsanlegg og annen infrastruktur

- Kjøreveg (SKV)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)

#### Hensynssoner

- Område der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

#### Bestemmelsesområde

- Midlertidig anleggsområde (#1)
- Midlertidig anlegg - og riggområde (#1 og #2)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

#### 3.1 Aktsomhet for kulturminner (§12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Sør-Trøndelag fylkeskommune jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd. 2

### § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 4.1 Kjøreveg (o\_SKV)

o\_SKV skal være offentlig veg.

#### 4.2 Gang-/sykkelveg (o\_SGS)

o\_SGS skal være offentlig.

- 4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT)  
Arealet skal benyttes til midtdeler som kan krysses av fotgjengere.
- 4.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG) Annen veggrunn – grøntareal skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper innenfor området.
- 4.5 Kollektivholdeplass (o\_SKH)  
Innenfor området tillates oppført ventearealer med lehus, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som stasjon. Det skal minimum etableres 6 plasser for sykkelparkering.
- 4.6 Støyskjerm  
Det skal etableres støyskjerm som erstatning for voll langs eiendom gnr/brnr 194/450 med høyde ca. 2 meter.

## § 5 HENSYNSSONER

- 5.1 Detaljeringssoner der gjeldende regulering skal gjelde (H910) (pbl § 11-8 f).  
Innenfor sonen H910\_1 skal reguleringsplan r1126ba fortsatt gjelde.  
Innenfor sonen H910\_2 skal reguleringsplan r1126 fortsatt gjelde.  
Innenfor sonen H910\_3 skal reguleringsplan r1116o fortsatt gjelde.  
Innenfor sonen H910\_4 skal reguleringsplan r1116t fortsatt gjelde.

## § 6 BESTEMMELSESONRÅDE FOR MIDLERTIDIG BYGGE OG ANLEGGSONRÅDE

- 6.1 Bestemmelsesområder; midlertidig anleggsområde (#1):  
Arealer merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til anleggsområde for å få gjennomført tiltaket. Det tillates ikke mellomlagring av maskiner, utstyr eller lignende innenfor området. Områdene skal istandsettes innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.
- 6.2 Bestemmelsesområder; midlertidig anlegg og riggområde (#2):  
Arealer merket med bestemmelsesområde #2 kan i anleggsperioden benyttes til anlegg- og riggområde. Det tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Områdene skal istandsettes innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.

## § 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

- 7.1 Krav om teknisk plan  
Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.
- 7.2 Anleggsperioden  
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T- 1442/2016, legges til grunn.

- 7.3 Geoteknikk  
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før utbyggingstiltak igangsettes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.
- 7.4 Forurenset grunn  
Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.
- § 8 REKKEFØLGEKRAV**  
Sykkelparkeringsplasser innenfor kollektivholdeplassformålet skal være etablert før ny kollektivholdeplass kan tas i bruk.  
Støyskjerm skal være etablert før ny gang-/sykkelveg kan tas i bruk.

Dato og signatur

Pita Oilerud





R 1126 b ,

Stadf. 5.8. 1970.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN KOLSTAD, GNR.194, BNR.11 OG SAUPSTAD, GNR.197, BNR.1 M.F.L., HEIMDAL I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

Uten byplanrådets og vegmyndighetenes samtykke er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

I friområdene kan bare oppføres byggverk som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall som vist på planen.

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1.-etasjes hus 3,5 m, for 2.-etasjes hus 6,0 m, for 3.-etasjes hus 8,8 m og for 4.-etasjes hus 11,5 m. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse og forretningsbebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse og utforming. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 10.

Bygningsrådet kan for kjedehus- og blokkbebyggelse gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, pkt.3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og for øvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11.

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjærder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 12.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjennelse overbygges med garasjer.

Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 13.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk tillates ikke ferdsel med motorkjøretøyer. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer under utrykking.

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger. Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

Ved siden av reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 16.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

stadfestet den 5. august 1970

R 1126 b ,

Stadf. 5.8. 1970.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN KOLSTAD, GNR.194, BNR.11 OG SAUPSTAD, GNR.197, BNR.1 M.F.L., HEIMDAL I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

Uten byplanrådets og vegmyndighetenes samtykke er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

I friområdene kan bare oppføres byggverk som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall som vist på planen.

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1.-etasjes hus 3,5 m, for 2.-etasjes hus 6,0 m, for 3.-etasjes hus 8,8 m og for 4.-etasjes hus 11,5 m. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse og forretningsbebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse og utforming. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 10.

Bygningsrådet kan for kjedehus- og blokkbebyggelse gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, pkt.3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og for øvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11.

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjærder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 12.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjennelse overbygges med garasjer.

Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 13.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk tillates ikke ferdsel med motorkjøretøyer. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer under utrykking.

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger. Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

Ved siden av reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 16.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

stadfestet den 5. august 1970

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
EIENDOMMEN KOLSTAD, gnr. 194, M.FL. I TRONDHEIM KOMMUNE.

## § 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Mindre vesentlige endringer av bebyggelsens plassering kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

## § 2.

Uten samtykke er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

## § 3.

I friområdene kan bare oppføres anlegg og innretninger som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friområdene er ikke tillatt.

## § 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

## § 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

## § 6.

Trafokiosker skal i størst mulig utstrekning plasseres i tilknytning til bygninger.

## § 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Tak med knestopp tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

## § 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen er for 1-etasjes hus 3,5 m, for 2-etasjes hus 6,0 m, for 3-etasjes hus 8,8 m, for 4-etasjes hus 11,5 m. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

## § 9.

Bygningsrådet kan for rekkehus- og blokkbebyggelse gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70 pkt. 3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

## § 10.

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjenning overbygges.

Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering.

På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen, tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 12.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer.

§ 13.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 14.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 15.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---oo000oo---

## HUSORDENSREGLER

**Punkt 1.** Som andelseier i Ringvegen Borettslag, har du boret til egen bolig. Denne boretten må utoves slik at du/dere ikke er til sjenanse eller belastning for andre beboere. Dette innebærer at dine naboer bl.a. må kunne forvente ro seinest kl. 23.00.

Denne boretten innebærer også at du/dere er ansvarlig for dine/deres besøkendes adferd. Trivsel i borettslaget er avhengig av at vi viser omtanke for hverandre.

**Punkt 2.** Leiligheten med tilhørende rom må brukes og nyttes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktig for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Bærevegger kan ikke fjernes eller svekkes på noen måte.

**Punkt 3.** Ventilasjon. Boligene har et felles ventilasjonsanlegg som er trykkstyrt. Se egen instruks i Bo-guiden.

**Punkt 4.** Risting og banking av matter og sengeklær gjennom vindu og på/over balkong, er ikke tillatt. Slikt arbeid må utføres på der til avsatte plasser. Vasking av matter skal utføres ved egen avsatt vaskeplass ved gamle driftsbygget – Saupstadringen 35 F.

**Punkt 5.** Støyende arbeid utføres på hverdager i tidsrommet kl 07.00 – 20.00. Lørdager mellom kl 08.00 og 18.00. Ikke søndag-, hellig- eller høytidsdager.

**Punkt 6.** Vasketøy, matter, klær, gulvtepper, sengeklær etc. må ikke henge på vinduskarm eller balkongrekkens utside. Vasketøy som henges til tork på balkong, bør for trivselens skyld ikke henge høyere enn balkongrekkens overkant.

**Punkt 7.** Det er ikke tillatt å grille på balkonger eller i forhager med kullfyrte griller – det skal kun benyttes gass eller elektrisk grill. Gassbeholdere skal **ikke** oppbevares i kjellerboder.

**Punkt 8.** Det er innført kildesortering i borettslaget. Sorg for at restavfallet er godt innpakket. Avfall skal ikke settes utenfor containerne, under noen omstendighet.

**Punkt 9.** Til vannklosetter må en bare bruke vanlig toalett papir. Kast ikke annet papir, toystoff, bind etc. i klosettet.

**Punkt 10.** Skilting og oppslag ute må godkjennes av styret. Oppslag i oppganger skal skje på oppsatte tavler.

**Punkt 11.** La radio, TV, pianospill og lignende være til underholdning for en selv, ikke naboene.

**Punkt 12.** Tilsø at barn ikke gjør hærverk på eiendommene, for eksempel tegning på vegger, odeleggelse av beplantning etc. Ganger og kjellere må ikke brukes som lekeplasser.

**Punkt 13.** Fellesarealer i oppgang og kjeller skal ikke brukes som lagerplass. Oppgangen er rømningsvei og lagring og hensetning er ikke tillatt.

**Punkt 14.** I sjaktrommet skal det være spade, kost og spyleslange. Dette utstyret skal benyttes for å holde det pent og ryddig ved oppgangen. Må også snø 1 meter foran inngangspartiene. Beboere kan midlertidig plassere andre gjenstander i rommet, etter avtale blant beboerne. Det må sikres god adkomst til bl.a. vannkrana. Etter bruk av slangen må krana stenges (ikke stopp vannet ved bruk av spylespissen). Hold god orden i rommet og pass på at det ikke blir et sted for oppbevaring av rask og rot.

**Punkt 15.** Beboere som ønsker seg husdyr, så som hund, må holde seg til de regler og retningslinjer

for dyrehold som er vedtatt av borettslagets styre. Husdyr skal på borettslagets område alltid være under full kontroll av voksne eller barn over 15 år. Det vil si at dyret skal føres fysisk i bånd. Det er ikke tillatt å holde katt. Unntak gjelder dog for ”inne katt”, det vil si katt som kun holdes inne i beboerens egen leilighet.

**Punkt 16.** Mating av fugler fra leilighetene er ikke tillatt, da maten kan trekke rotter og mus til husene.

**Punkt 17.** Kabelnett for radio og TV er montert. Oppsetting av antenner må godkjennes av styret i borettslaget. Parabolantenne kan monteres på spesielle vilkår. Se egen instruks i Bo-guiden.

**Punkt 18.** Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte innenfor borettslagets område. Garasjeportene skal alltid være låst.

**Punkt 19.** Vern om planter og annen beplantning. La plenene vokse til før de brukes.

**Punkt 20.** Snorydding og renhold som spyling etc. utenfor inngangene, bør skje etter fastsatt turnusordning. Se egen instruks i Bo-guiden. – oppslagstavla.

**Punkt 21.** Opptre ellers slik at god orden og trivsel skapes og opprettholdes i borettslaget. Ta hensyn til andre, husk at et borettslag er en kollektiv boform.

**Punkt 22.** Andelseier plikter å sjekke pulverapparat og roykvarslere minst en gang i året.

**Punkt 23.** Andelseier plikter å påse at ytterdører er lukket og låst. Dette gjelder også fellesdørene inn til kjellergangene.

**Punkt 24.** Andelseier skal ikke slippe andre inn i oppgangen/fellesareal enn et eget besøk. Øvrige henvendelser bes kontakte administrasjonen.

**Punkt 25.** Regler for bruk av parkeringsplasser:

- Avskiltet kjøretøy er ikke tillatt å stå parkert på borettslagets område.
- Parkering av hengere, bobiler og større kjøretøy kan få tillatelse fra kontoret over en gitt periode. Ta kontakt med driftskontoret i forkant og gjør en avtale.
- Parkering utenfor blokkene til av og pålesing er tillatt i 10 minutter.  
(Det er Trondheim parkering som krever dette)

## **MONTERING AV UTVENDIGE ANTENNER**

Antenner kan ikke monteres uten borettslagets samtykke er innhentet på forhånd.

Unntatt fra dette er parabolantenner som monteres inne på den enkelte andelseiers egen balkong eller inne i forhagen. Det er ikke anledning til å feste antenne til bygningskroppen eller til balkonggulvet. Ingen del av parabolantennen kan stikke ut utenfor balkongen/forhagens rekkverk. Antennen kan heller ikke stikke opp over rekkverket.

Det anbefales videre å føre antenneledningen fra antennen og inn i stuen ved å borre et hull, med en diameter tilsvarende ledningen, i karmen til balkongdøren.

Andelseier vil være forpliktet til å følge evt. krav fra borettslaget om alternative fargesetting på antennen.

Andelseier vil være ansvarlig for å utbedre alle skader etter antennen, ledninger og tilhørende utstyr.

## VEDTEKTER RINGVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter for Ringvegen borettslag, org nr. 950117427

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11/1-1971, gjennomgått omfattende revisjon den 16/11-2005, mindre endringer 5/3-08, 6/4-11 og 24/4-19.

### § 1: Formål:

1-1: Ringvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2: Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

### § 2: Andeler og andelseiere:

2-1: Andelen skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2: Sameie i andel:

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier.

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:

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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.

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

### § 3: Forkjøpsrett:

3-1: Hovedregel for forkjøpsrett:

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste 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 et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 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 vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 1. ledd.

3-2: Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3: Nærmere om forkjøpsretten:

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av en andel. Har andelseieren eid flere andeler i borettslaget, regnes sammenhengende eietid som ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Andelseier som vil overta en ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere, en andel utløser bare en forkjøpsrett.

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag på driftskontor.

#### **§ 4: Boret og bruksoverlating:**

4-1: Boretten:

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

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

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.

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 grunn.

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

4-2: Bruksoverlating:

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om

godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **§ 5: Vedlikehold:**

##### **5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt:**

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

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslaget felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

Borettslagets eiendom er forsikret, dvs. «bygningene og det som hører bygningene til». Ved skader som gir forsikringsmessig dekning, vil andelseier bli belastet med egenandel når skaden skjer innenfor det som er den enkelte andelseiers vedlikeholdsområde.

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

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:**

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.

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

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

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 en annen bruker av boligen.

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:

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22, 1. ledd.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

##### 6-3: Fravikelse:

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

#### **§ 7: Felleskostnader og pantsikkerhet:**

##### 7-1: Felleskostnader:

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

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 pantsikkerhet:

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 tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§ 8: Styret og dets vedtak:**

##### 8-1: Styret:

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og seks andre medlemmer, derav ett medlem fra de ansatte, med 3 varamedlemmer, samt varamedlem for ansattes representant. Styret kan opprette et arbeidsutvalg bestående av styreleder, nestleder og ett styremedlem.

Funksjonstida for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlinga velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger blant sine medlemmer nestleder og eventuelt tredje medlem av arbeidsutvalget.

##### 8-2: Styrets oppgaver:

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

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

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

Styret bør arbeide for at det velges oppgangskontakter, en fra hver oppgang, og et tunråd i hvert tun.

#### 8-3: Styrets vedtak:

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

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

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

#### 8-4: Representasjon og fullmakt:

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

### **§ 9: Generalforsamlingen:**

#### 9-1: Myndighet:

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2: Tidspunkt for generalforsamling:

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### 9-3: Varsel om innkalling til generalforsamling:

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det minst 8 uker før generalforsamlingen.

#### 9-4: Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

Konstituering.

Orientering fra styret om det siste driftsåret.

Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til lagets disponible midler.

Eventuell godtgjøring til styret.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av styrerepresentanter og varerepresentanter.

Valg av valgkomite.

Generalforsamlingen skal velge valgkomité for 1 år. Komiteen skal bestå av 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Disse skal om mulig rekrutteres fra ulike tun. Leder av valgkomiteen skal velges ved særskilt valg.

Valgkomiteen skal foreslå kandidater til styret, fortrinnsvis slik at det blir 3 styremedlemmer av hvert kjønn. I tillegg skal det foreslås medlemmer til neste års valgkomite.

9-5: Møteledelse og protokoll:

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

9-6: Stemmerett og fullmakt:

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

9-7: Vedtak på generalforsamlingen:

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

#### **§ 10: Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern:**

10-1: Inhabilitet:

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

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

10-2: Taushetsplikt:

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeid får vite noe om:

noens personlige forhold.

tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragrafen i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

10-3: Mindretallsvern:

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

#### **§ 11: Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene:**

11-1: Vedtektsendringer:

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

11-2: Forholdet til borettslovene:

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6/6-2003 nr 39.

**§ 12: Revisor:**

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor.

## RINGVEGEN BORETTSLAG - RESULTATREGNSKAP 2023

	Noter	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKTER</b>					
Felleskostnader boliger		50.286.984	48.346.572	50.280.435	52.533.496
Garasjeleie		2.011.750	2.000.050	2.000.000	3.096.000
- Tap felleskostn./leie					
Gebyrer		939.390	1.067.657	900.000	900.000
Andre inntekter	1	1.057.470	1.083.244	800.000	800.000
<b>Sum inntekter</b>		<b>54.295.594</b>	<b>52.497.523</b>	<b>53.980.435</b>	<b>57.329.496</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar/utvalgsgodtgj.		522.746	467.664	520.000	520.000
Personalkostnader	2	8.463.445	7.063.019	8.100.000	9.000.000
Driftskostnader	3	8.077.860	6.826.722	7.400.000	7.500.000
Renhold oppg./driftsbygg		1.802.244	1.546.415	1.650.000	1.900.000
Vedlikehold	4	11.361.657	6.799.433	8.000.000	9.000.000
Eksterne honorarer	5	1.283.279	987.940	800.000	800.000
Forsikringspremie		1.778.394	1.627.707	1.900.000	1.900.000
Avskrivninger /anleggsmidler	6	1.990.329	1.941.125	2.000.000	2.002.274
Tap, riving gamle garasjer					
Kommunale avgifter		11.824.085	11.914.797	13.500.000	12.500.000
Elektrisk energi		1.503.770	1.005.473	1.300.000	1.800.000
Informasjon		127.688	149.007	160.000	120.000
Bevilgninger lag/organisasj.		7.500	30.500	50.000	50.000
<b>Sum kostnader</b>		<b>48.742.997</b>	<b>40.359.874</b>	<b>45.340.000</b>	<b>47.092.274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.552.597</b>	<b>12.137.649</b>	<b>8.640.435</b>	<b>10.237.222</b>
<b>FINANSINNT/KOSTN.</b>					
Renteinntekter		367.883	208.779	50.000	200.000
Utbytte			815		
Rentekostnader		- 3.768.547	- 2.137.138	- 4.000.000	- 4.600.000
<b>Resultat finansinnt./kostn.</b>		<b>- 3.400.664</b>	<b>- 1.927.544</b>	<b>- 3.950.000</b>	<b>- 4.400.000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2.151.933</b>	<b>10.210.105</b>	<b>4.650.435</b>	<b>5.837.222</b>


	2023	2022
Overskuddet overføres til annen egenkapital	2.151.933.	10.210.105.

## RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2023

	Noter:	31.12.23	31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggs- og varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6	108.648.695	108.648.695
Nye rekkegarasjer 2018	6		
Rekkegarasjer 2020	6		
Garasjer	6	49.595.086	49.595.086
Nytt administrasjonsbygg 2019	6	36.801.124	37.644.124
Andre anleggsmidler	6	2.488.536	2.418.365
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>197.533.441</b>	<b>198.306.270</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	710.364	536.750
Andre fordringer	7	1.222.613	1.147.890
Bankinnskudd og kontanter	8	7.275.700	11.806.621
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9.208.677</b>	<b>13.491.261</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206.742.118</b>	<b>211.797.531</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital, 911 andeler à kr 100,-	9	91.100	91.100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		105.433.540	103.281.607
<b>Sum egenkapital</b>		<b>105.524.640</b>	<b>103.372.707</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant og gjeldsbrevlån	10	72.667.326	82.792.326
Innskudd		19.053.300	19.053.300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91.720.626</b>	<b>101.845.626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6.485.974	3.552.105
Forskuddsbet. felleskostnader		541.889	573.762
Skyldig trekk og avgifter		461.361	430.575
Påløpne renter		32.458	167.750
Annen kortsiktig gjeld		1.975.170	1.855.006
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9.496.852</b>	<b>6.579.198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101.217.478</b>	<b>108.424.824</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206.742.118</b>	<b>211.797.531</b>
Pantstillelser	11	91.720.626	101.845.626

Trondheim, 14/2-2024.

I styret for Ringvegen borettslag


  
Terje Svarva/sign/  
styrets leder

  
Jan Sætervang /sign/  
styrets nestleder

  
Sissel Nystad/sign/

  
Stina-Maria Aune /sign/

  
Elen Haarstad/sign/

  
Raymond Hovdahl/sign/

  
Audun Pollen /sign/

  
Mali Iren Dyrseth/sign/  
1. varamedlem

  
Knut Gunnar Frøseth/sign/  
Daglig leder

## DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.22	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Disponible midler pr 01.01</b>	<b>6.912.063</b>	<b>5.774.799</b>	<b>6.912.063</b>	<b>- 288.175</b>
<b>Endring i disponible midler</b>				
Årets resultat	2.151.933	10.210.105	4.690.435	5.837.222
Tilbakeført avskrivning	1.990.329	1.941.125	2.000.000	2.000.000
Påkostninger/investeringer	-1.217.500	- 511.571		
Tap av anleggsmidler		26.279		
Salg av anleggsmidler		12.000		
Avgang garasjer				
Opptak lån				
Avdrag lån	-10.125.000	-10.516.674	- 10.000.000	- 1.333.000
Annen endring i disponible midler		0	0	
	0	0		
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>- 7.200.238</b>	<b>1.137.264</b>	<b>- 3.349.565</b>	<b>- 6.506.496</b>
<b>Disponible midler pr 31.12</b>	<b>- 288.175</b>	<b>6.912.063</b>	<b>3.562.498</b>	<b>6.218.321</b>

Årsaken til negativ disponible midler 31.12, skyldes forskuddsbetalt over drift rørfornyng.  
Lånet åpnes for uttak i løpet av april/mai 2024.

Spesifikasjon av disponible midler:

Omløpsmidler	9.208.677
Kortsiktig gjeld	9.496.852
<b>Disponible midler</b>	<b>- 288.175</b>

## NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

### Note 0 GENERELT

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Borettslaget inntektsfører andel av felleskostnader og garasjeleie når de er påløpt. I forbindelse med overgangen til ny regnskapsforskrift i 2006 ble oppført verdi av anleggsmidlene vurdert mot virkelig verdi. Det er foretatt en nedskrivning av adm. bygget, maskiner, verktøy, inventar, på til sammen kr 8.068.964, -. Akkumulert.

For tomter, bygninger og andre anlegg (tun og friarealer som er spesielt opparbeidet), så er det satt en avskrivningssats på 0%. Satsen er satt etter at bokført verdi er vurdert opp mot virkelig verdi, samt utført vedlikehold. (Se også kommentar i årsberetninga til dette punkt). For vårt nye administrasjonsbygg er det satt en avskrivningssats på 2 % pr. år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Avskrivningssatser varierer mellom 10 og 33%.

### Note 1 Andre inntekter

Leieinntekt Miljøbygget	kr	74.300
Leieinntekt Ringen Storstue	kr	362.900
Parkeringsavgift beboere	kr	167.050
Andre inntekter	<u>kr</u>	<u>453.220</u>
	kr	1.057.470

### Note 2 Personalkostnader

	2022	2023
Lønn	kr 5.277.803	kr 6.232.515
Arbeidsgiveravgift	kr 949.312	kr 1.076.603
Pensjonskostnader	kr 592.683	kr 846.395
Andre ytelser	<u>kr 243.293</u>	<u>kr 307.932</u>
	kr 7.063.091	kr 8.463.445

Antall faste ansatte utgjør 8 årsverk. 3 årsverk er kvinner og 5 årsverk er menn. I tillegg har borettslaget engasjert vikarer i sommersesongen.

### Ytelser til ledende personer:

	Daglig leder	Styret
Lønn, feriepenger daglig leder	kr 1.012.665	
Styrehonorar og utvalgsgodtgjørelse		kr 522.746
Pensjonsutgifter	kr 108.464	
<u>Annen godtgjørelse</u>	<u>kr 14.424</u>	
Sum:	kr 1.135.553	kr 522.746

### Pensjonskostnader, midler og forpliktelser

Ringvegen borettslag er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Bedriftens pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. I tillegg har vi en avtale om AFP-pensjon. Videre har bedriften, gjennom mange år, innbetalt til en kollektiv livrente, som kommer til utbetaling mellom 62 og 67 år. På grunn av endrede skatteregler er denne ordningen opphørt og det er etablert en ordning med tilsvarende dekning.

Vår pensjonsordning omfatter p.t. 8 personer. I 2017 ble det inngått avtale om en hybridpensjon. Det er utstedt fripoliser for medlemmene av den gamle ytelsesbaserte ordninga. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap Sparebank 1.

### Note 3 Driftskostnader

Bort kjøring avfall, inkl vår- og høstrydding	kr 549.192
Arbeidsmaskiner	kr 1.080.853
Driftsmateriell og mindre nyanskaffelser	kr 402.305
Egenandel forsikring	kr 70.000
Andel sandsilo	kr 140.511
Parkeringskontroll	kr 231.410
Arbeidsklær, verneutstyr	kr 64.347
Egne lokaler	kr 75.005
Kontorhold	kr 849.368
Levering radio- og TV-signaler, bredbånd	kr 4.485.053
Tilskudd bomiljø/andre bomiljøkostnader	kr 80.559
Organisatorisk kostnader, møter, kurs styremedlemmer	kr 49.257
	<u>kr 8.077.860</u>

### Note 4 Vedlikehold

Bygningsmessig vedlikehold	kr 1.140.763
VVS/ventilasjon	kr 984.047
Elektro	kr 285.238
Utvendig anlegg	kr 6.803.336
Garasjer	kr 6.559
Lekeplasser	kr 9.738
Rørfornyng	<u>kr 2.131.976</u>
	<u>kr 11.361.657</u>

### Note 5 Eksterne honorarer:

Revisjon	kr 152.500
Inkasso, strategi og juridisk bistand.	<u>kr 1.130.779</u>
	<u>kr 1.283.279</u>

Revisor

Godtgjørelsen til revisor, "BDO AS" utgjør kr 152.500, -.

### Note 6 Anleggsmidler

Tomt og bygninger, ferdigstilt 1973	kr 97.773.157
Tomt/friarealer, kjøpt 1994	kr 135.411
258 rekkegarasjer ferdig i 2022.	kr 49.595.086
Miljø/driftsbygg i Dalatunet 8, 1979	kr 2.132.852
Nytt administrasjonsbygg, 2019	kr 37.957.704
-Støtte Enova	kr -1.156.580
Traktorgarasje i Dalatunet 8, 1996	kr 844.221
Andel sandsilo, (sameie med Midteggan/Kolstadflaten), vår andel 50%	kr 110.624
Fotball-løkke, (Torsteins Minde) kjøpt 1989, seinere opparbeidet	kr 766.926
Tun/friområder oppgradert som pilotprosjekt med støtte av Husbanken	kr 10.701.298
- som en delfinansiering har vi mottatt støtte fra Husbanken	kr -3.815.794
Andre anleggsmidler bokført verdi pr 31.12	<u>kr 2.488.536</u>
Sum anleggsmidler	<u>kr 197.533.441</u>

### Varige driftsmidler – anleggsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

	Administr. bygg	Bil, henger	Maskiner verktøy	Kontor og inventar	Totalt
Anskaffelse 31/12-2022	38.800.704	59.222	1.876.564	482.579	41.219.069
Tilgang 2023	0	0	1.080.000	137.500	1.217.500
<u>Avgang</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost 31/12-2023	38.800.704	59.222	2.956.564	620.079	42.436.569
<u>Akk.avskrivning 31/12-2023</u>	<u>4.213.417</u>	<u>74.389</u>	<u>2.801.632</u>	<u>979.526</u>	<u>8.068.964</u>
<u>Bokført verdi pr 31/12-2023</u>	<u>37.957.704</u>	<u>29.611</u>	<u>2.101.050</u>	<u>357.875</u>	<u>40.446.240</u>
Årets avskrivninger	843.000	29.611	855.514	262.204	1.990.329

### Note 7 Utestående fordringer

Fordringene er vurdert og det antas at borettslaget ikke behøver å regne med framtidige tap.

### Note 8 Bundne midler

Av oppførte bankinnskudd utgjør kr 251.066, - skattetrekk.

Skattetrekk for 6. termin 2023, pålydende kr. 245.358, ble betalt ved forfall 15.01.24.

### Note 9 Andelskapital og eiere

Andelskapitalen er på kr 91.100,- fordelt på 911 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlinga, dog slik at ingen andelseier har mer enn en stemme.

### Eierstruktur

De største andelseierne i Ringvegen borettslag var pr 31/12-23:

Trondheim kommune 5 andeler

Forsvarsbygg 1 andeler

Styrets medlemmer har en andel hver unntatt representanten for de ansatte.

### Note 10 Pantegjeld

Langsiktig gjeld

Långiver	År	Opprinnelig lånebeløp	Årets avdrag	Restgjeld 31/12	Rentesats pr 31/12
NORDEA II, fasader	07/09	kr 40.000.000	kr 5.000.000	kr 0	Flytende
Danske bank Adm bygg	2019	kr 30.000.000	kr 5.000.000	kr 25.000.000	Flytende
<u>Danske bank garasjer</u>	<u>2022</u>	<u>kr 48.309.000</u>	<u>kr 125.000</u>	<u>kr 47.667.326</u>	<u>Fast.</u>
<u>Sum</u>		<u>kr118.308.000</u>	<u>kr 10.125.000</u>	<u>kr 72.667.326</u>	

Lånene vi har i Danske Bank har en flytende rente, 3 mnd. NIBOR + margin.

**OVERSIKT OVER PLANLAGT NEDBETALING AV FELLESGJELD**

År	NORDEA Fasader	Danske bank Adm bygg	Danske bank Garasjer	Danske bank rørfornyning	Samlet avdrag	Restgjeld ved årsskiftet
Rest. 31.12.23	0	25.000.000	47.667.326	0	10.000.000	72.667.326
2024		833.000	500.000	0	1.333.000	71.334.326
2025		833.000	500.000	0	1.333.000	70.001.326
2026		833.000	500.000	1.700.000	3.033.000	66.968.326

Lånet på fasader fra Nordea ble i 2023 nedbetalt i sin helhet. Lån til nytt administrasjonsbygg vil få ny nedbetalingsplan på 30 år fra 01.01.24. Lån kr 50.000.000 til rørfornyning vil for 2024 bli åpnet etter behov.

På grunn av høy renteutvikling vedtok styret å binde renten i 3 år på garasjelånet.

Dette for å få en bedre forutsigbarhet på leien.

**BEREGNET RESTGJELD FORDELT PÅ DE ULIKE LEILIGHETSTYPENE, VED UTGANGEN AV HVERT ÅR.**

År	2-roms	3-roms	4-roms	Stor 4-roms	5-roms
2023	64.386	78.588	88.923	91.645	103.107
2024	63.205	77.146	87.292	89.964	101.216
2025	62.024	75.705	85.660	88.283	99.325
2026	59.336	72.424	81.949	84.458	95.021

**Note 11 Pantstillelser**

Pantegjeld inkl påløpte renter, til sammen kr 72.699.784, - og borettsinnskudd kr 19.053.300, - er sikret ved pant i borettslagets faste eiendommer. Bokført verdi er på kr 195.044.905, -.

## Saupstadingen 21A

Nabolaget Saupstad østre - vurdert av 51 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



### Offentlig transport

🚗 Casper Lundes veg Linje 2, 16, 23, 50, 52, 53, 104	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Heimdal stasjon Linje R70	6 min 🚶 2.7 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 🚶 12.6 km
✈️ Trondheim Værnes	35 min 🚶

### Skoler

Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 44 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 749 elever, 42 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Stabburmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Cissi Klein videregående skole	4 min 🚶
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 🚶 0.4 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Trp Huseby skole	9 min 🚶
--------------------	---------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

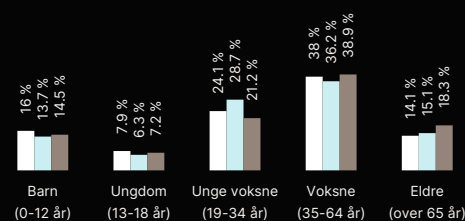


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Saupstad østre	1 208	587
■ Trondheim	192 462	103 688
■ Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Ringen barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 🚶 0.5 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 🚶 0.8 km

### Dagligvare

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Saupstad	10 min 🚶



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 2024

## Saupstadingen 21A

Nabolaget Saupstad østre - vurdert av 51 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



### Offentlig transport

Casper Lundes veg Linje 2, 16, 23, 50, 52, 53, 104	3 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	6 min 2.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 12.6 km
Trondheim Værnes	35 min

### Skoler

Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 4 klasser	8 min 0.6 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	13 min 0.9 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 749 elever, 42 klasser	23 min 1.6 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Cissi Klein videregående skole	4 min
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 0.4 km

### Ladepunkt for el-bil

Trp Huseby skole	9 min
------------------	-------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

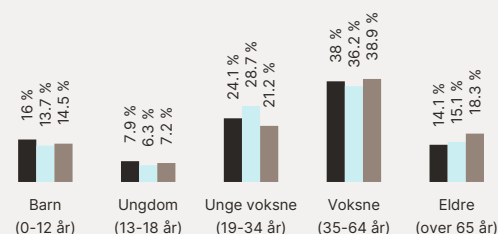


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saupstad østre	1 208	587
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Ringen barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 0.5 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km


### Dagligvare

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Saupstad	10 min




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 88/100



 Støynivået  
Lite støynivå 83/100

## Sport

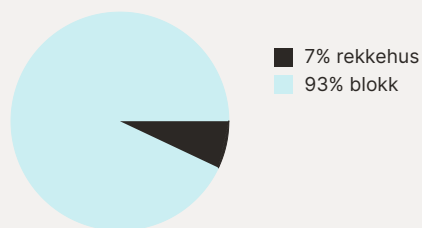
 Husebybadet  
Svømmehall 5 min   
0.3 km

 Husebyhallen  
Aktivitetshall 5 min   
0.4 km

 3T-Saupstad 5 min 

 3T-Rosten 22 min 

## Boligmasse







«Rolig og fint nabolag med inkluderende naboer :)»

Sitat fra en lokalkjent

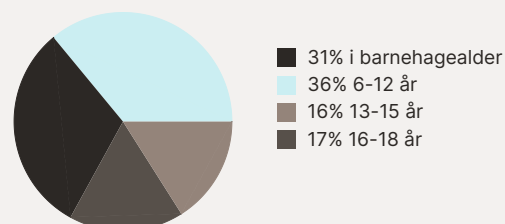
“

## Varer/Tjenester

 City Syd 28 min 

 Vitusapotek Saupstad Senter 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

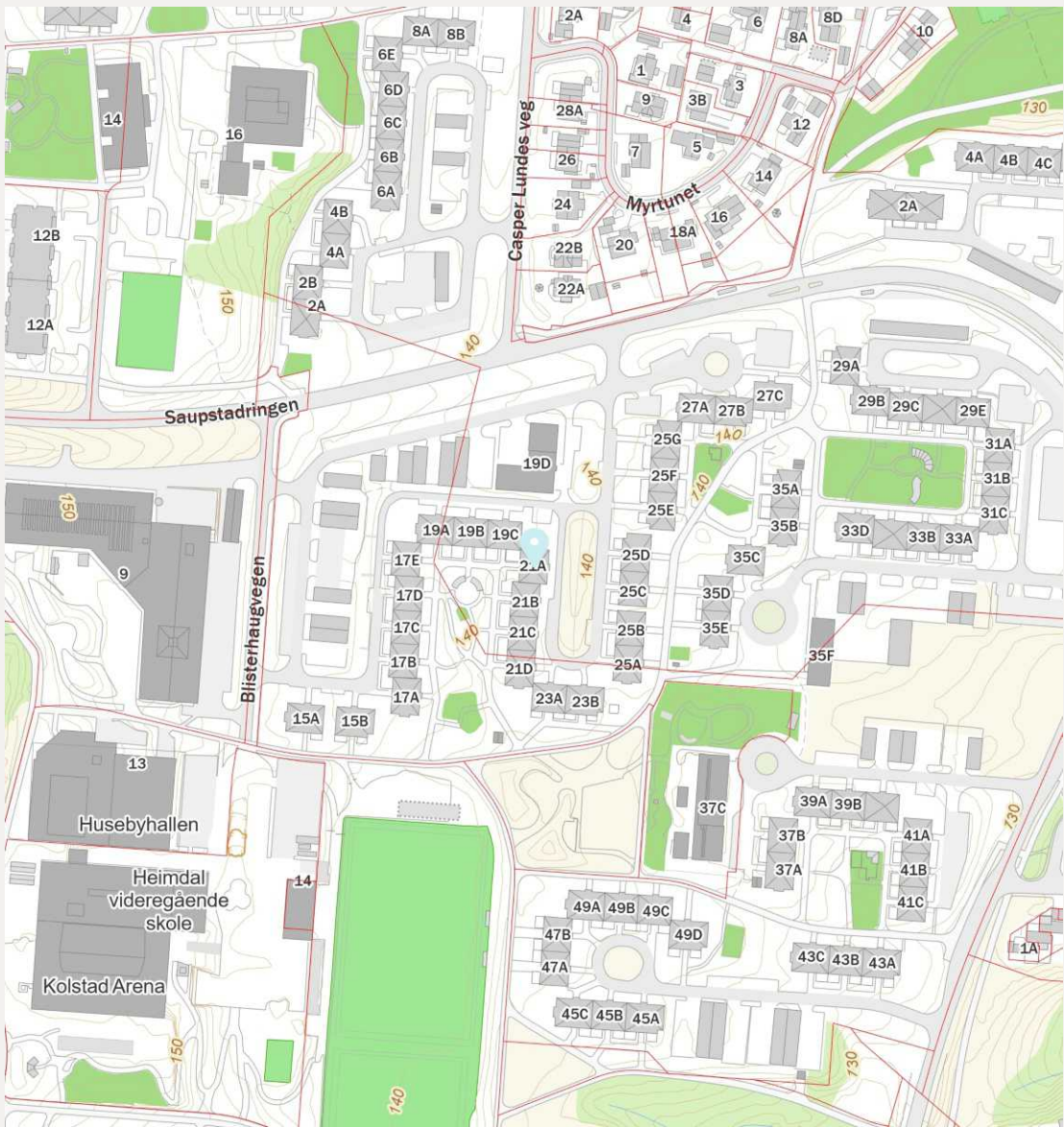
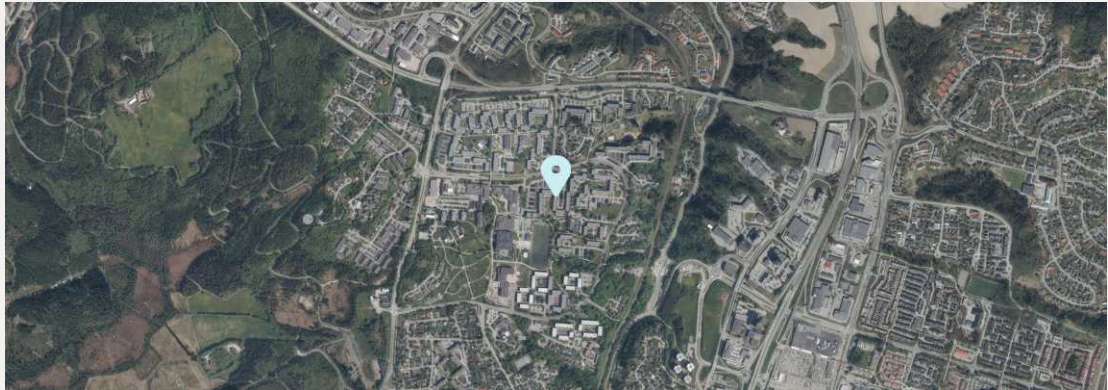
 Saupstad østre  
 Trondheim  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240244

Adresse: Saupstadringen 21A, 7078 Saupstad

Betegnelse: Gnr. 194, Bnr. 71, andelsnr. 462 i Ringvegen borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



