

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250020	
Selger 1 navn	
Aleksander Dang	
Gateadresse	
Saupstadringen 6C	
Poststed	Postnr
SAUPSTAD	7078
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørarbeid av utførende firma
Arbeid utført av	K.Lund, Aqua Rørservice AS, DS Rør og Varme as

Filer

[Faktura nr. 15515 Aleksander Dang - Delfaktura iht tilbud baderom.pdf](#)

[Faktura nr. 15555 Aleksander Dang - Slutfaktura bad.pdf](#)

[Faktura nr. 22031 fra Aqua Rørservice AS.pdf](#)

[Faktura\\_nr\\_220330\\_200123.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Sluk/membran ble fornyet under oppussing av bad og vaskerom
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Disse bedrifter har utført rørarbeid på kjøkken, bad, wc og vaskerom
Arbeid utført av	K. lund, Aqua Rørservice As, DS rør og varme AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Til tider vanninnslag i bodområde i kjeller, dette er kjent for borettslaget
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Gammel betong
-------------	---------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	El anlegget ble delvis rehabilitert under oppussing

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	El kontroll utført Mars 2025, kan fremlegges ved forespørsel
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

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



## Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Dang	b46086ece403e965eace45 dc470d94d94c9fc993	04.04.2025 19:09:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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



Sjekk gyldighet på rapport

# WITSØSVEA TAKST

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Saupstadringen 6 C

7078 SAUPSTAD

5001/194/0/72/92/0

Rapportdato

04.04.2025

TG 0		6
TG 1		3
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

SAUPSTADRINGEN 6 C - 5001/194/0/72/92/0

Befaring utført den 02.04.2025 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no

*Takstmann og tømrrersvenn med over 10-års erfaring.*

WITSØSVEA TAKST





## Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

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

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

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

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



### Ikke undersøkt

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

SAUPSTADDRINGEN 6 C - 5001/194/0/72/92/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den 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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

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

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

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



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Saupstadringen 6 C , 7078, SAUPSTAD

**Matrikel:** 5001/194/0/72/92/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1973

**Tomt:** 17 230.30 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Aleksander Maaø Dang

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om renovering av samtlige rom i tidsperioden mellom 2022-2024.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.



# Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

SAUPSTADRINGEN 6 C - 5001/194/0/72/92/0

4. Etasje			
<b>Primærrom</b> 114 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 114 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 125 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entrè/gang, bad, WC, vaskerom, stue, kjøkken og 4 soverom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> -	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Leiligheten innehar en bod på balkong som måler 1,1m<sup>2</sup>, en bod i 4.etasje som måler 2,8m<sup>2</sup> og 2 boder i kjeller etasjen som måler 12,8m<sup>2</sup> og 2m<sup>2</sup>.

4. Etasje			
<b>BRA-i</b> 114 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 19 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 9 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entrè/gang, bad, WC, vaskerom, stue, kjøkken og 4 soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> 1 bod på balkong, 1 bod i 4. etasje og 2 boder i kjeller etasjen.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Balkong.

<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>
<b>BRA</b> 133 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere

eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.



## Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Selger fremviser faktura fra rørlegger. Øvrige arbeider er utført i egen regi/dugnad.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Når ble egenerklæringen signert?**

-

SAUPSTADDRINGEN 6 C - 5001119470/72/92/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:  
Skillevegg mellom bad og bod er fjernet, bad er utvidet.

Bruksendring av sekundærrrom til primærrrom er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig innflytningstillatelse datert 23.03.1973.

---

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

Nei

---

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Balkong

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Kommentar:**

Rekkverkshøyden måles til 107cm.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om renovering av våtrommet i 2024.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Våtrommet er utført i egenregi. Selger fremviser bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt, samt dokumentasjon fra rørlegger og elektriker.

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall på gulv, terskel er hevet med ca 10mm. Total høydeforskjell måles til ca 30mm og over dagens krav om minimum 25mm høydeforskjell.

**Totalvurdering av overflater****TG 0** **Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

### Bilde



### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

#### Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

#### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

#### Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

Ja

#### Kommentar:

Det er utført en innvendig inspeksjon av konstruksjonen fra tilstøtende rom mot dusjsone. Inspeksjonen er utført via inspeksjonsluke i toalett-kasse inne på toalettrom. Ved inspeksjonen ble ingen forhøyede fuktverdier målt, det registreres også bruk av lekkasjevakt inne i kassen.

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.  
Ingen konstaterte fuktskader.

#### Bilde



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

WC

TG 0 

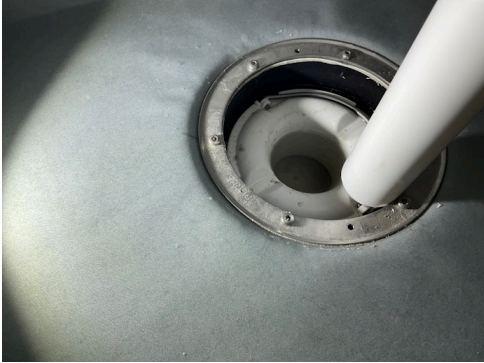
### Totalvurdering

#### Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar utsalgsvask og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

**Bilde**

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over stekesone.

**Integreerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**


Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



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

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Borettslaget har utført rørfornyning i blokken.  
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler  
Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.  
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

**Type sikringer:**

Skrusikring, Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om arbeider på det elektriske anlegget vedrørende renovering i 2022-2024.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Øvrig info:**

Det er utført en el-kontroll i regi Trondheim Elektro den 21.03.2025 med registrerte avvik. For videre informasjon se ekstern rapport.

## Bilde



## HUSORDENSREGLER

**Punkt 1.** Som andelseier i Ringvegen Borettslag, har du borettil egen bolig. Denne borettil må utøves 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 borettil 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 dertil 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. Sørg 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, tøystoff, 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.** Tilse at barn ikke gjør hærverk på eiendommene, for eksempel tegning på vegger, ødeleggelse 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 sjaktrømmet skal det være spade, kost og spyleslange. Dette utstyret skal benyttes for å holde det pent og ryddig ved oppgangen. Måkk 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 ”innekatt”, det vil si katt som kun holdes inne i beboerens egen leilighet.

**Punkt 16.** Mating av fugler fra leilighetene er ikke tillat, 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.** Snørydding 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 røykvarslere 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 pålessing 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: Borett 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 brukeren 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 oppsteking 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **§ 7: Felleskostnader og pantesikkerhet:**

### 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 pantesikkerhet:

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på 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 lagetets 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 lagetets disponible midler.

Eventuell godtgjøring til styret.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av styrerepresentanter og vararepresentanter.

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.

**Ordinær generalforsamling** i Ringvegen Borettslag ble avholdt den 14. mars 2024, kl 18.00, i Ringen Storstue, Saupstadringsen 19D.

Til stede var 45 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, derav 7 ved fullmektig.

Fra driftskontoret møtte Astrid Hansen, og Knut Gunnar Frøseth.

Fra vår revisor BDO AS stilte: John Christian Løvaas.

Møtet ble åpnet og ledet av styrets leder Terje Svarva.

Til behandling forelå:

**1. Konstituering**

a) Opptak av navnefortegnelse

Det var enighet om å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var til stede og at det settes opp navneliste etter disse.

b) Valg av sekretær og to personer til å skrive under protokollen

Som sekretær ble valgt: *Daglig leder Knut G Frøseth.*

Til å underskrive protokollen ble valgt:

*Torkild Strøm og Svein Hernes*

c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Innkalling er omdelt alle postkasser i borettslaget den 1 mars 2024 og postsendt til juridiske andelseiere og andelseiere som ikke bor i borettslaget samme dag. Dette er innenfor de frister vedtektene fastsetter.

Det framkom ingen merknader mot generalforsamlingas innkalling og denne ble erklært lovlig satt.

**2. Orientering fra styret for 2023:**

Styrets orientering for 2023 ble referert hovedpunkt for hovedpunkt etter at dette var godkjent av generalforsamlinga. Styrets orientering ble enstemmig vedtatt.

**3. Årsoppgjøret for 2023 og i denne sammenheng spørsmål om disponering av resultatet**

Generalforsamlinga godkjente at hovedpunktene ble referert.

Revisors melding ble opplest (konklusjonen).

Regnskapet ble enstemmig vedtatt.

**4. Budsjettet for 2024:**

Ingen merknader til årets budsjett. Enstemmig vedtatt.

**5. Godtgjørelse til styret og revisor**

Styrets godtgjørelse for 2023 ble satt til kr 520.000, -.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Revisors godtgjørelse for 2023 ble satt til kr 153.750,-, - i revisjon.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

**6. Innkomne forslag**

Det var ingen innkomne forslag til generalforsamlingen.

**7. Valg:**

Som **Styremedlem** for 2 år

Sissel Nystad – SR 17C

Som **styremedlem** for 2 år

Stina-Maria Aune – SR 47B

Som **styremedlem** for 2 år

Elen Haarstad – SR 47B

Som **varamedlem** for 1 år:

Mali Irene Dyrseth – SR 49D

Som **varamedlem** for 1 år:

Asle Fjærli – SR 33C

Som **varamedlem** for 1 år:

Tone Schjei Bjørnes – SR 23A

I tillegg er **Audun Pollen** valgt som ansattes representant i styret, samt at Tor Morten Stamnsve er valgt som varamedlem for ansattes styremedlem.

**Som medlemmer til valgkomiteen for 2024 er følgende valgt:**

Trine Grannes Sklett, Saupstadringsen 17C (leder)

Dilek Argin, Saupstadringsen 4B

Ragnar Woldseth, Saupstadringsen 35A

Hege Marie Loe, Saupstadringsen 4 B

Christian Nielsen, Saupstadringsen 8C

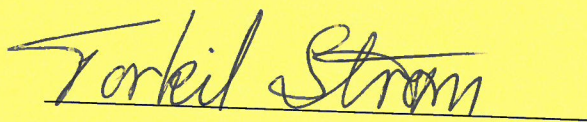
Luna Gebremekel Gebresadek, Casper Lundes veg 2A

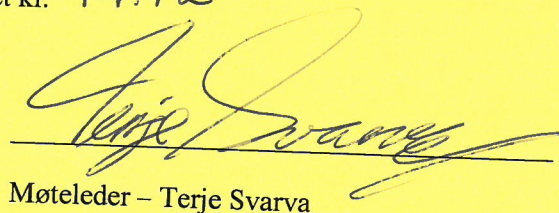
**Som varamedlemmer til valgkomiteen:**

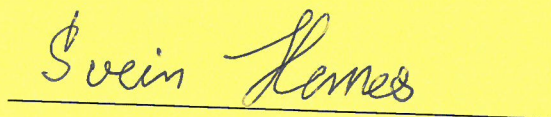
Stig Sletvold, Saupstadringsen 17A

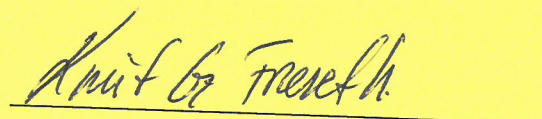
Jan Inge Fossum, Saupstadringsen 15B

Protokollen ble opplest og generalforsamlinga ble hevet kl: 19.12

  
\_\_\_\_\_

  
Møteleder – Terje Svarva

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

Sekretær – Knut G Frøseth

## 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>

Overskuddet overføres til annen egenkapital

2023  
2.151.933.

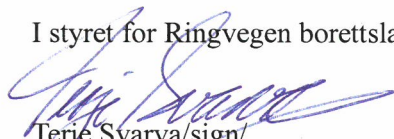
2022  
10.210.105.

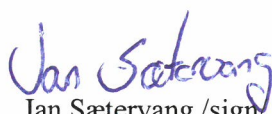
## RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2023

	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>			
Innskutt egenkapital			
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

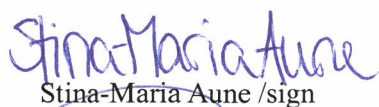
Trondheim, 14/2-2024.

I styret for Ringvegen borettslag

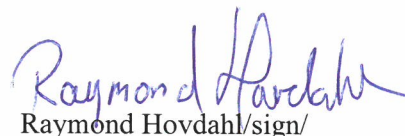
  
Terje Svarva/sign/  
styrets leder

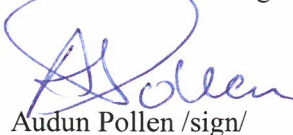
  
Jan Sætervang /sign/  
styrets nestleder


  
Sissel Nystad/sign/

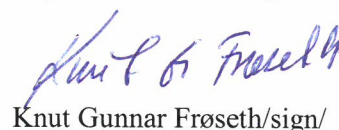
  
Stina-Maria Aune /sign

  
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
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>9.496.852</u>
<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 regnskapsskikk.

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 forsikringselskap 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	<u>kr 49.257</u>
	<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
Rørfornyning	<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 rørfornying	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 rørfornying 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, -.



Trondheim

# Reguleringsplaner

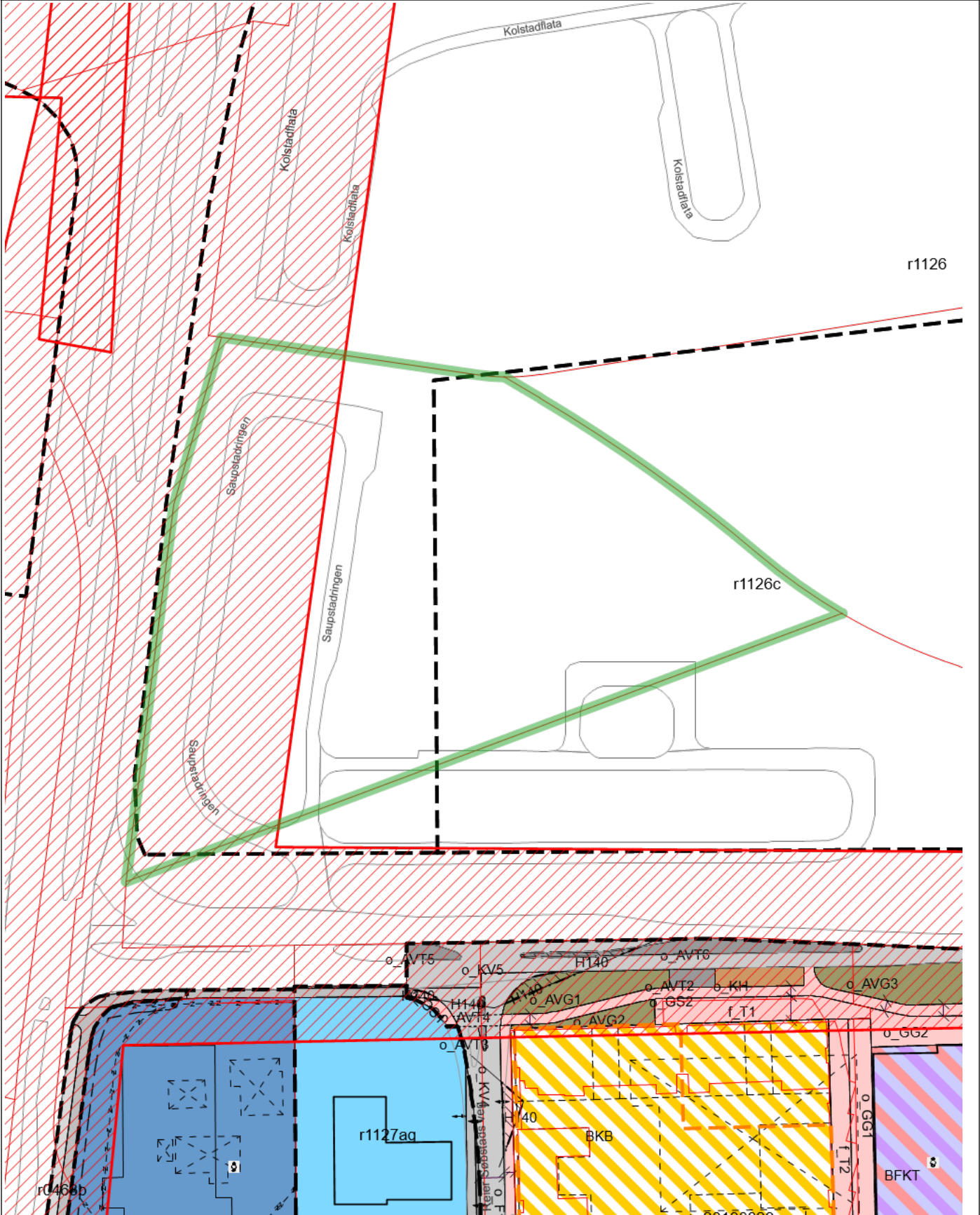
Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Saupstadringen 6C 7078 SAUPSTAD, m.fl.
----------	---

Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1500



# Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Forretning		Bensinstasjon		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Gangveg
	Frisikt		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Forretning/Kontor/Tjenesteyting
	Kjøreveg		Fortau		Torg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass		RpFormålGrense
	RpGrense		Byggegrense		Parkeringshus/-anlegg



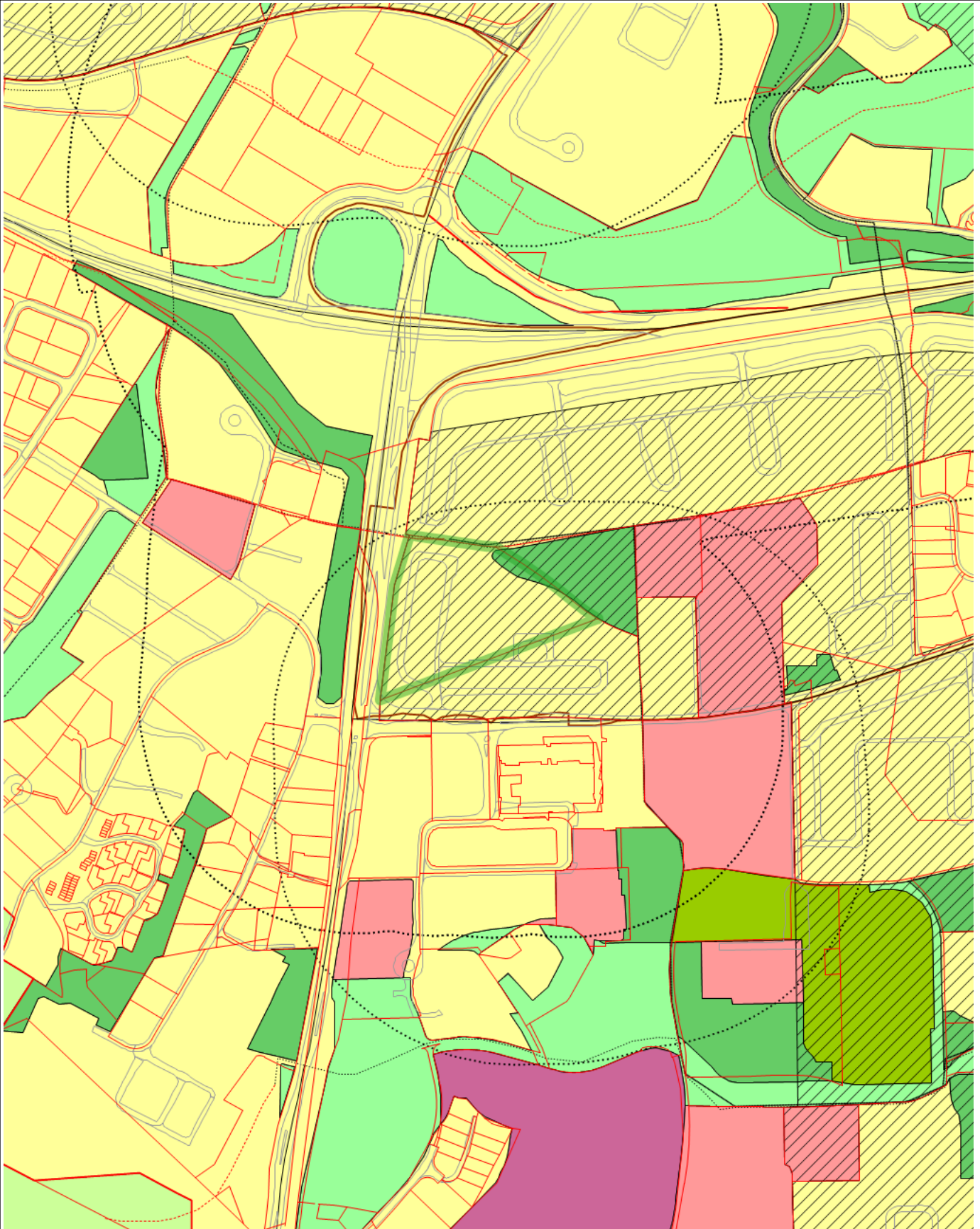
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saupstadingen 6C 7078 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000

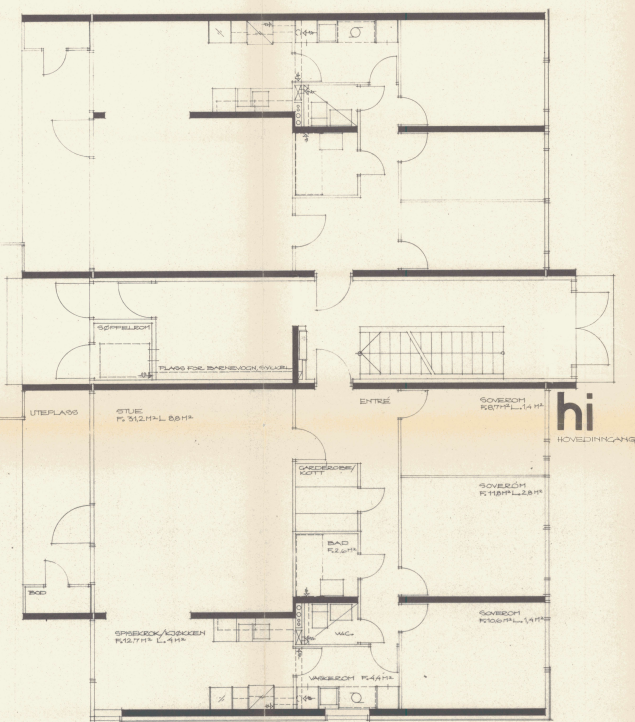


## Tegnforklaring

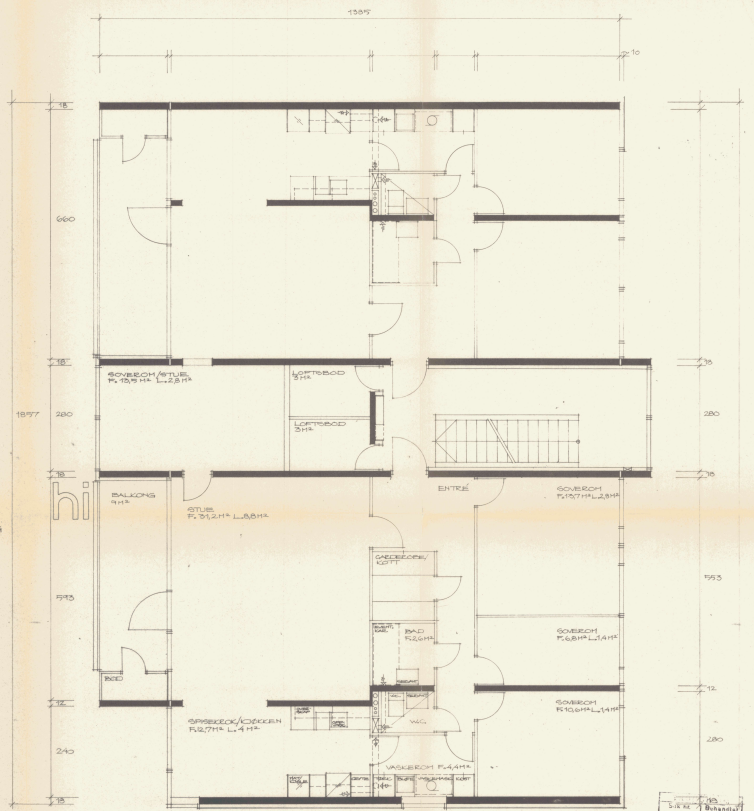
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde markagrensa		Bestemmelsesområde lokalsenter
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
	Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging for regulering etter PBL - Framtidig
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		

bi

BIINNGANG



INNGANGSETASJE



NORMALETASJE

Byggnadsförordning  
 2018:1  
 25.3.19 00326  
 MHT/INT - J. H.

BYGGING  
 25.3.19 00326  
 MHT/INT - J. H.

BYGGMELDNING			
Fastighet	Skiss	Signatur	Datum
A/S HUSEBY-FLÅTÅS UTBYGGINGSSELSKAP	1:100	Signaturen	15.03.19
<b>q</b> INNGÅNDETT NORMALTT	Teckning nr.	00326	1
	<b>ARKIPLAN AS</b> ARKITEKTER KJØPMANNSGÅT 7 000 TRONDHEIM - TELEFON 2022 30720		

A/S Huseby-Flatås Utbyggingselskap,  
Kolstadflata,  
7080 Heimdal.

SAUPSTADRINGEN 6, OPPGANG A, B OG C, GRUPPE G.

Inspeksjon ble foretatt 20/2-73.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles  
herved.

Leilighetene er utført etter bygningsrådets  
godkjente tegninger datert 24/6-70.

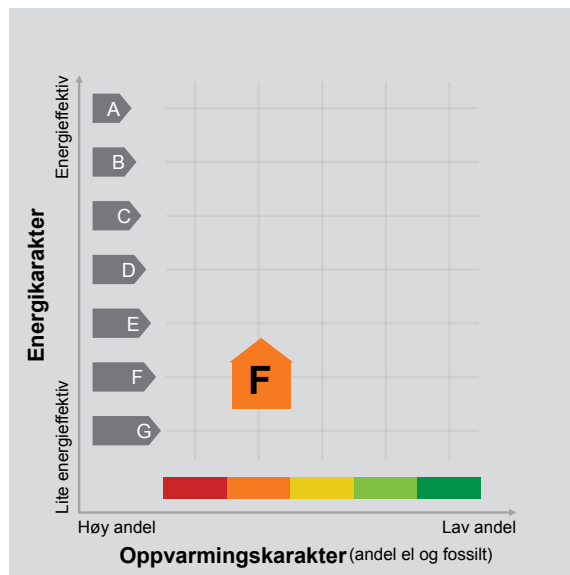
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 23. febr. 1973

P. Pedersen

# ENERGIATTEST



Adresse	Saupstadringen 6C
Postnummer	7078
Sted	SAUPSTAD
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182425893
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-102669
Dato	04.04.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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>	1973
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	114
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

