

# Saupstadringen

## 39 A



## Innhold

5

Velkommen til Saupstadringsen 39 A

---

6

Nøkkelinformasjon

---

28

Eiendommen

---

38

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Saupstadringen 39 A

**Pen og romslig 2-roms med vestvendt balkong. Kort vei til Metrobuss og skoler. Populært borettslag.**

Romslig 2 roms i populære Ringvegen borettslag!

Av kvaliteter nevnes:

- Praktisk 2-roms leilighet.
- Romslig og flott entré utstyrt med plass til garderobeskap. God plass til oppheng av yttertøy.
- Pent flislagt bad.
- Praktisk kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Stor stue (21,5 kvm) med utgang til vestvendt balkong med ettermiddagssol.
- Hele 3 boder med gode oppbevaringsmuligheter.
- Lite innsyn til leiligheten.
- Kabel-tv fra GET medfølger i felleskostnadene.
- Ettertraktet boligområde for barnefamilier.
- Umiddelbar nærhet til alle fasiliteter som blant annet barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikk, bensinstasjon og restaurant.
- Gode bussforbindelser med Metro-bussavganger til sentrum hvert 10. minutt i rushtiden.
- Med bil er det ca. 15 - 20 min. til Trondheim sentrum.

## Saupstadringen 39 A

Prisantydning	2 150 000
Fellesgjeld	73 557
Omkostninger	7 815
Totalpris	2 231 372
Fellesutgifter	4 280 pr. mnd.
Bruksareal	61 m <sup>2</sup>
BRA-i	50 m <sup>2</sup>
BRA-e	11 m <sup>2</sup>
TBA	4 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	61 593 m <sup>2</sup>
Byggeår	1973





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Jahn Dalheim**

Eiendomsmegler

928 06 258

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

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim









































# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 61,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i (internt bruksareal): 50,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e (eksternt bruksareal): 11,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4,0 m<sup>2</sup>

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

## Innhold

Boligen inneholder gang, soverom, badrom, stue og kjøkken, samt to boder med adkomst via fellesareal.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

## Parkering

Fast parkeringsplass følger ikke med salget, men det er gode parkeringsforhold rett utenfor blokken.

Borettslaget har 257 garasje plasser, med ferdigstilt ladepunkter i alle garasjer. Det er i tillegg flere lader punkter ved garasjeanleggene i borettslaget. Tildeling av garasjene etter ansiennitet på en spesiell venteliste. Kontakt driftskontoret for registrering.

## Diverse

Borettslaget opplyser: Det foreligger planer for ombygging ved Saupstad senter. Borettslaget er ikke kjent med at det foreligger andre planer om nybygging, evt. annen omregulering som vil ha vesentlig betydning for beboerne.

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger (1970) opp mot dagens bruk, og det er ikke funnet noen avvik.

Selger opplyser videre:

Det er vanskelig å pusse vinduer pga skolder. Det er striper i hovedsak på stuevindu.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av

salgsoppgaven:

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

- Det er synlige sprekker i fugene, spesielt på vegg mot kjøkkenet. En flis i hjørnet ved døren/vasken er sprukket noe opp, etter at en gjenstand ble mistet på gulvet. Da jeg kjøpte leiligheten var det påvist fukt på badet.

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

- Må innom bruke Mudin i sluk på badet, da det til tider kan gå tett.

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

- Ja, kun av faglært
- I forbindelse med bytte av kjøkkeninnredning, ble det installert ny oppvaskkum og blandebatteri. I tillegg ble rør fra sikkerhetsventil fra varmtvannsbereder lagt ned til avløp. Dette ble utført av samboer som er rørlegger, som ikke er tilknyttet et firma

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

- Nei
- Min samboer. Han er ikke tilknyttet et firma, derfor ingen garanti for utført arbeid.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

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

- Ja, både av faglært og ufaglært

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

- 2 kontakter på kjøkkenet er utført av faglært. Se boligmappe.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Montering av taklampe på kjøkkenet.

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

- Ja
- Det som ble utført av faglært ligger i boligmappen.

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

- Ja
- Tensio

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

- Ingen feil avdekket.

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

- Jeg og min samboer tettet igjen inngangsdør inn til soverom, da det er satt inn ny dør fra gang. Veggen er kledd med MDF plater på stue. Spaklet og malt fra soverommet.

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

- Borettslaget har planer om rør fornying.

Tilleggs kommentar

- Vinduer er forsøkt vasket. Det er vanskeligheter med å få bort skolder, da det virker som om disse har satt seg i glasset. Lys i bod i kjeller fungerer ikke. Borrettslaget kontaktes for utbedring av dette.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra 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: 8  
TG 2: 5  
TG 3: 0  
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Avløpsrør

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Vannledninger

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Våtrom: Baderom - Overflater

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre riss- og sprekkeformasjoner i fuger, samt en knusningsskade i flis ved dør. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk

- Baderommet er av eldre dato og det er ukjent utførelse på tettesjikt. Uavhengig av dette vurderes eventuelt tettesjikt å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom - Fukt

- Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot tilstøtende boenhet.

### **Byggemåte**

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Veggkonstruksjoner utover dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår med fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### **Tomt**

Denne tomten er felleseid.  
Den er 61593,10 kvm.  
Areal iht matrikkelutskrift.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 10.11.1971. Midlertidig brukstillatelse gjelder for Saupstadringen 15a gruppe K.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller 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.

I tillegg foreligger det igangsettingstillatelse for rehabilitering av fasader datert 17.09.2009. Megler har ikke mottatt ferdigattest, dermed er byggesaken ikke korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

### **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.

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: D

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 2 150 000,-

Andel fellesgjeld kr 73 557,-

I tillegg til prisantydning og fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

6 725,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

7 500,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 241 672,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 73 557, - andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### **Felleskostnader**

Fellesutgifter utgjør kr. 4 280 ,- pr. mnd.

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.

### **Andel fellesgjeld**

Andel fellesgjeld er kr. 73 557,- pr. 31.12.2025.

### Lånevilkår fellesgjeld

Det er tatt opp to lån i borettslaget.

Långiver: Danske bank  
Formål: Nytt adm. bygg  
Opprinnelig beløp: kr. 30 000 000,-  
Opptatt år: 2018/2019  
Forventet nedb. år: 30 år  
Rentesats: 3 mnd NIBOR + rentemargin  
Restgjeld 31.12.2025: kr. 23 333 320,-.

Långiver: Danske bank  
Formål: Garasjer  
Opprinnelig beløp: kr. 48 309 000,-  
Opptatt år: 2022  
Forventet nedb. år: 30 år  
Rentesats: 3 mnd NIBOR + rentemargin  
Restgjeld 31.12.2025: kr. 46 667 326,-.

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

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i 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. 592 647,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 2 370 587,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag

25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

## Offentlige forhold

### Borettslaget

Borettslaget er Ringvegen borettslag, Orgnr: 950 117 427

Forretningsfører for borettslaget er 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.

Overtakelse er avhengig av styrets godkjenning. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Opgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeulingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeulingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 8029132.

Kjøper må ordne egen innboforsikring.

## Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:  
Driftsinntekter kr. 61 628 726,-  
Driftskostnader kr. 59 489 691,-  
Årsresultat kr. -1 829 762,- (Underskuddet dekkes ved overføring fra annen egenkapital)  
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. - 10.956.407,- per 31.12.25.  
Budsjett for 2026 viser et overskudd på kr. 5 635 232,-.

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.

## Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Borettslaget startet i oktober 2023 md rørfornyning av alle grenrør, hovedstamme og bunnledning. Dette arbeidet er planlagt å ta 3 år.

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, hatt møter med ulike aktører, og utarbeidet et strategisk veikart i samarbeid med vår revisor BDO. Styret fikk laget en invitasjonsbrosjyre, som ble presentert på beboermøte den 25.02.25 i Bifrostsalen ved Nye Heimdal Videregående. Stort oppmøte og engasjerte beboere. Styret fikk aksept fra beboerne om å jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Styret har således invitert flere entreprenører til å komme med tilbud. I sakens anledning og pga prosjektets kompleksitet, har styret engasjert firmaet

PPMprosjekt som rådgiver og ombud.

Dette skal finansieres med et nytt lån som vil øke fellesutgiftene årlig fram til 2037. Budsjettert fellesutgifter for 2027 er kr. 4 708,-. Vedlegg på budsjettert fellesutgifter er vedlagt.

## Dyrehold

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.

## Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert til småhus og rekkehus, ihht. reguleringsplan med plannavn Saupstad, gnr. 197/4 m.fl, og planID r1127m.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til øvrige byområder (Byggesone 3) samt bevaring kulturmiljø.

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## 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 matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

# Diverse

## Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

## 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 bygningssakkyndig, 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/rombenevnelse 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 egenerklæringsskjema 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 overtagelse. 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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/akse-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

Eiendomsmeglingsforetak 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 bygningssakyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. 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, informasjon fra forretningsfører, 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 Ørland 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 foretakets hjemmeside.

# Om oppdraget

## Eier

Eier er Stina Sofie Forsell .

## Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Saupstadringsen 39 A.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 194, bnr. 97,  
andelsnr. 766 i Ringvegen borettslag i Trondheim.  
Andelsnummer: 766.

Vårt oppdragsnummer er 1260134.

## Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 30 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr : 7 390,00  
Digitale oppdragstjenester : 2 490,00  
Markedspakke Anbud : 13 900,00  
Tilretteleggingsgebyr : 15 000,00  
Utleddsgebyr pr. stk : 890,00  
Visningshonorar pr. stk : 2 900,00

Meglerns vederlag er avtalt til 74 820.

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim  
+47 92 80 62 58  
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Medhjelper for oppdraget er Synnøve Varshot  
+47 94 89 04 13  
synnove.varshot@nylanderpartners.no.

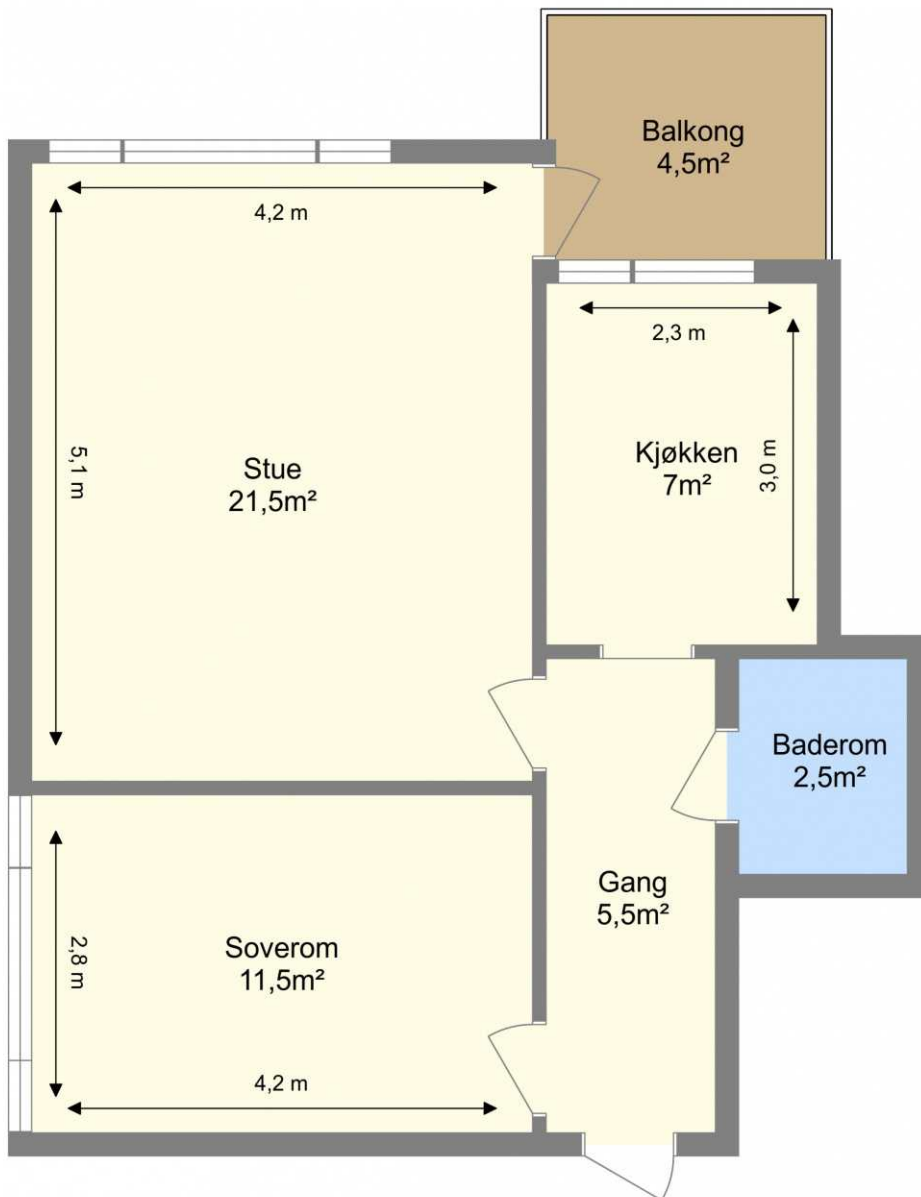
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,  
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 22.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Saupstadringsen 39A

### 2. Etasje



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

# Saupstadringen 39A 7078 SAUPSTAD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 1973  
BRA: 61 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 12.5.2026 (Gyldig til 12.5.2027)

### Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 194 BNR: 97 ANR: 766

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Saupstadringen 39A  
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

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### 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 befarings 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/42704>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Våtrom: Baderom - Overflater	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre riss- og sprekkdannelser i fuger, samt en knusningsskade i flis ved dør. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.
Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommet er av eldre dato og det er ukjent utførelse på tettesjikt. Uavhengig av dette vurderes eventuelt tettesjikt å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom - Fukt	Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot tilstøtende boenhet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.5.2026

Rapportdato  
12.5.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Ringvegen Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



### Informasjon om boligen

Adresse: Saupstadringen 39A, 7078 Saupstad

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 194

Bruksnr: 97

Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 766

Leilighetsnr:

Byggeår: 1973

Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Veggkonstruksjoner utover dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår med fasadeplater. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig teknet med papp eller lignende.

## 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

Aralet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	53	50 Romfordeling: Gang, soverom, badrom, stue og kjøkken.	3 Romfordeling: Bod med adkomst via fellesareal.	0	4
Kjeller	8	0 Romfordeling: Ingen.	8 Romfordeling: Boder med adkomst via fellesareal.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>50</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens balkong.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datostemplet 1996/97.	
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>
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens vinduer og balkongdør.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe mindre skjevheter/helningsavvik.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens kjøkkeninnredning

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
--	------------------

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

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
--	---------------------------

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

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

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er 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>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Ei-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men store deler er av eldre dato.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2004

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskifning i tiden som kommer.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Leiligheten ventileres via ventiler på vegger og vinduer.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Baderommet er av eldre ukjent dato.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe mindre riss- og sprekke-dannelser i fuger, samt en knusningsskade i flis ved dør.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Baderommet er av eldre dato og det er ukjent utførelse på tettesjikt. Uavhengig av dette vurderes eventuelt tettesjikt å ha oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Med bakgrunn i høy alder og ukjent utførelse på tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot tilstøtende boenhet.	


#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

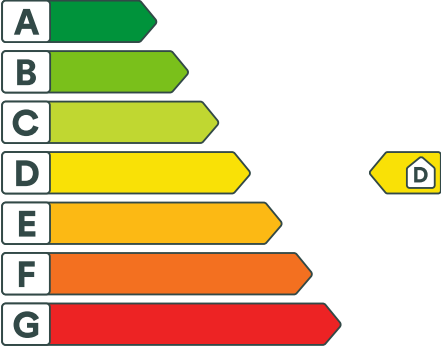
## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler


#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral




Adresse <b>Saupstadringen 39A, 7078 SAUPSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>12.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-294708</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182438359</b>
Gårdsnummer <b>194</b>	Bruksnummer <b>97</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0203</b>






### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1973</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>50,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>50,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**177,01 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>187,64 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>9 382 kWh</b>
---	--



## Saupstadringen 39A, 7078 SAUPSTAD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Saupstadringen 39A, 7078 SAUPSTAD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260134
Adresse	Saupstadringen 39 A		
Postnr.	7078	Sted	SAUPSTAD
Selgers navn	Stina Sofie Forsell		

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

## Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden februar 2008

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

4837053

## Våtrom

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

Nei  Ja

Initialer selger:

S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**Beskrivelse:**

Det er synlige sprekker i fugene, spesielt på vegg mot kjøkkenet. En flis i hjørnet ved døren/vasken er sprukket noe opp, etter at en gjenstand ble mistet på gulvet. Da jeg kjøpte leiligheten var det påvist fukt på badet.

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

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

- Nei     Ja

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

- Nei     Ja

**Beskrivelse:**

Må innom bruke Mudin i sluk på badet, da det til tider kan gå tett.

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

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

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

I forbindelse med bytte av kjøkkeninnredning, ble det installert ny oppvaskkum og blandeblender. I tillegg ble rør fra sikkerhetsventil fra varmtvannsblander lagt ned til avløp. Dette ble utført av samboer som er rørlegger, som ikke er tilknyttet et firma

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

- Nei     Ja

**Forklar:**

Min samboer. Han er ikke tilknyttet et firma, derfor ingen garanti for utført arbeid.

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

- Nei     Ja

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

Initialer selger:  
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

## Yttertak

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

Nei  Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei  Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

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

2 kontakter på kjøkkenet er utført av faglært. Se boligmappe.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Montering av taklampe på kjøkkenet.

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

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Det som ble utført av faglært ligger i boligmappen.

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

Nei  Ja

**Av hvem?:**

Tensio

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen feil avdekket.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

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

Nei  Ja

### Oljetank

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

### Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

### Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei  Ja

Initialer selger:  
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Andre relevante forhold

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

Nei  Ja

#### Beskrivelse:

Jeg og min samboer tettet igjen inngangsdør inn til soverom, da det er satt inn ny dør fra gang. Veggen er kledd med MDF plater på stue. Spaklet og malt fra soverommet.

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

Nei  Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Beskrivelse:

Borettslaget har planer om rør fornying.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Tilleggs kommentar

#### Øvrige kommentarer:

Vinduer er forsøkt vasket. Det er vanskeligheter med å få bort skolder, da det virker som om disse har satt seg i glasset. Lys i bod i kjeller fungerer ikke. Borettslaget kontaktes for utbedring av dette.

Initialer selger:  
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.05.2026

Signert av Stina Sofie Forsell

Initialer selger:  
SS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Saupstadingen 39A

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	6 min 0.5 km
Heimdal stasjon Linje R70	23 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.8 km
Trondheim Værnes	35 min

### Skoler

Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	12 min 0.9 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	5 min 2.5 km
Heimdal videregående skole 730 elever	7 min 0.5 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	22 min 1.8 km

«Rolig og fint nabolag med inkluderende naboer :)»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

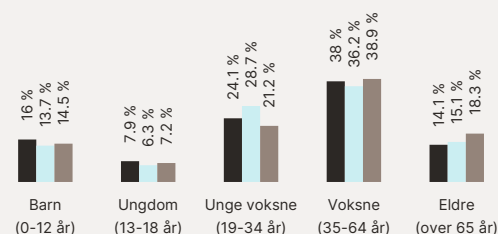


Kvalitet på skolene  
Bra 71/100



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) 66 barn	2 min 0.1 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 127 barn	10 min 0.8 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 23 barn	11 min 0.8 km


### Dagligvare

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Saupstad	11 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 2026


## 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

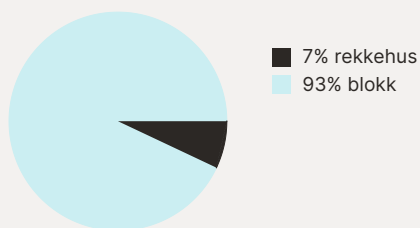
 Husebybadet  
Svømmehall 6 min  0.5 km

 Husebyhallen  
Aktivitetshall 6 min  0.5 km

 3T-Saupstad 7 min 

 3T-Rosten 13 min 

## Boligmasse







«Rolig og barnevennlig. Kort vei til det meste og god kollektivdekning.»

Sitat fra en lokalkjent

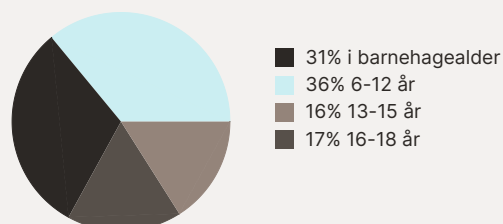
“

## Varer/Tjenester

 City Syd 18 min 

 Boots apotek Saupstad 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

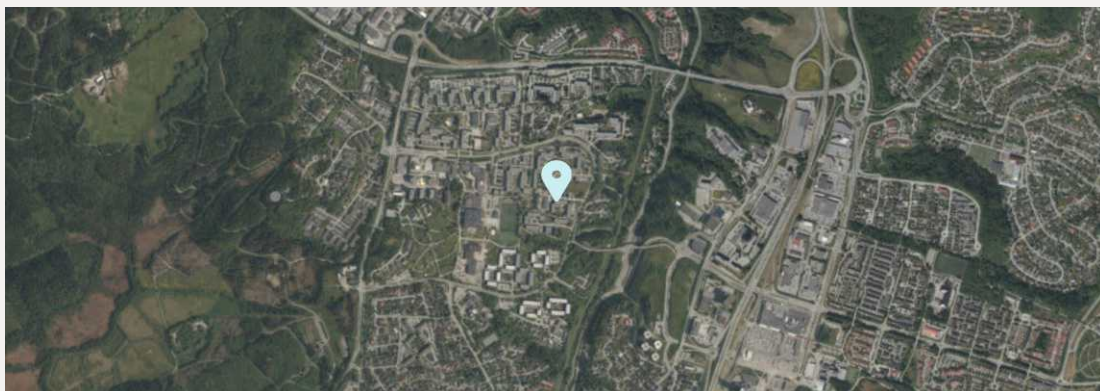
 Saupstad østre  
 Trondheim  
 Norge


## 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 2026

## 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 karmner.

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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 forretningsfører 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 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.

## HUSORDENSREGLER

**Punkt 1.** Som andelseier i Ringvegen Borettslag, har du boret til egen bolig. Denne boretten 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 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 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 trivselsens 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 sjaktrommet skal det være spade, kost og spyleslange. Dette utstyret skal benyttes for å holde det pent og ryddig ved oppgangen. Måk 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 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:

- Det er ikke tillatt å la uregistrerte/avregistrerte kjøretøy stå parkert på borettslagets område. Borttauing på bileiers regning.
- 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 AS som krever dette)
- Det er ikke tillatt å parkere ATV/UTV og mopedbiler på MC parkering. ATV/UTV og mopedbiler skal stå på vanlig uteparkering, og må registreres inn i parkeringssystemet til borettslaget.
- SmartOblat: Hver boenhet kan registrere maks 3 gjester samtidig, fritt antall og 24 time per registrering. Ved behov for lengre gjesteparkering kontakt administrasjonen.
- Misbruk av SmartOblat medfører utestengelse i 6 måneder.
- Alle biler som legges på uteparkering, må tilhøre leiligheten.

## **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.

## RINGVEGEN BORETTSLAG – RESULTATREGNSKAP 2025

RINGVEGEN BORETTSLAG - RESULTATREGNSKAP 2025						
INNTEKTER	Noter	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	
Felleskostnader boliger		kr 55 185 012	52 553 496	55 185 012	57 948 768	
Garasjeleie		kr 3 095 500	3 070 000	3 096 000	3 096 000	
- Tap felleskostnader - leie		kr -	-	-	-	
Gebyrer		kr 1 044 425	827 944	900 000	900 000	
Andre inntekter.	1	kr 2 303 789	2 076 343	1 100 000	1 100 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>kr 61 628 726</b>	<b>58 527 783</b>	<b>60 281 012</b>	<b>63 044 768</b>	
<b>KOSTNADER</b>						
Styrehonorar - utvalgsgodj.		kr 631 890	520 637	kr 520 000	kr 630 000	
Personalkostnader.	2	kr 9 232 501	8 653 628	kr 9 000 000	kr 10 000 000	
Driftskostnader.	3	kr 7 894 471	7 825 681	kr 7 600 000	kr 7 800 000	
Renhold oppganger - driftsbygg		kr 2 015 003	1 920 697	kr 1 900 000	kr 2 000 000	
Vedlikehold.	4	kr 7 032 857	9 404 843	kr 9 000 000	kr 9 000 000	
Rørfornyng	4 og 10	kr 13 407 354	12 354 787	kr 13 000 000	kr 13 000 000	
Eksterne honorar.	5	kr 1 501 348	919 806	kr 1 500 000	kr 1 500 000	
Forsikringspremie		kr 2 771 624	2 034 116	kr 2 100 000	kr 3 000 000	
Avskrivninger / anleggsmidler	6	kr 1 885 956	2 146 176	kr 2 100 000	kr 2 100 000	
Kommunale avgifter		kr 12 015 793	12 648 651	kr 12 700 000	kr 12 800 000	
Elektrisk energi		kr 964 812	1 107 909	kr 1 800 000	kr 1 300 000	
Informasjon.		kr 123 781	161 161	kr 200 000	kr 200 000	
Bevilgninger lag og organisasjoner.		kr 12 301	12 000	kr 50 000	kr 50 000	
<b>Sum kostnader</b>		<b>kr 59 489 691</b>	<b>59 710 092</b>	<b>kr 61 470 000</b>	<b>kr 63 380 000</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>kr 2 139 035</b>	<b>- 1 182 309</b>	<b>-kr 1 188 988</b>	<b>-kr 335 232</b>	
<b>Finansinntekt - kostnad</b>						
<b>Renteinntekter.</b>		kr 517 283	65 671	kr 300 000	kr 200 000	
<b>Rentekostnader.</b>		-kr 4 486 080	- 4 079 063	-kr 4 600 000	-kr 5 500 000	
<b>Resultat finansinntekt - kostnad</b>		<b>-kr 3 968 797</b>	<b>- 4 013 392</b>	<b>-kr 4 300 000</b>	<b>-kr 5 300 000</b>	
<b>Årsresultat</b>		<b>-kr 1 829 762</b>	<b>-kr 5 195 701</b>	<b>-kr 5 488 988</b>	<b>-kr 5 635 232</b>	
Som disponeres slik:						
<b>Underskuddet dekkes ved overføring fra annen egenkapital</b>		<b>-kr 1 829 762</b>	<b>-kr 5 195 701</b>	<b>-kr 5 488 988</b>	<b>-kr 5 635 232</b>	

## RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2025

RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2025				
	Noter	31.12.2025		31.12.2024
<b>Anleggs og varige driftsmidler</b>				
Bygninger og tomter	6	kr	108 648 695	kr 108 823 695
Garasjer	6	kr	49 595 086	kr 49 595 086
Nytt administrasjonsbygg 2019	6	kr	35 115 124	kr 35 958 124
Andre anleggsmidler	6	kr	5 150 625	kr 3 541 610
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>kr</b>	<b>198 509 530</b>	<b>kr 197 918 515</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Fordringer</b>				
Kundefordringer	7	kr	543 369	kr 438 117
Andre fordringer.	7	kr	1 231 157	kr 1 176 510
Bankinnskudd og kontanter	8	kr	8 604 456	kr 10 342 399
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>kr</b>	<b>10 378 982</b>	<b>kr 11 957 026</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>kr</b>	<b>208 888 512</b>	<b>kr 209 875 541</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Andelskapital 911 andeler a kr 100	9	kr	91 100	kr 91 100
Oppptjent egenkapital				
Annen egenkapital		kr	98 408 077	kr 100 237 839
<b>Sum egenkapital</b>		<b>kr</b>	<b>98 499 177</b>	<b>kr 100 328 939</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Langsiktig gjeld</b>				
Pant og gjeldsbrev lån.	10	kr	70 000 646	kr 71 333 986
Innskudd.		kr	19 053 300	kr 19 053 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>kr</b>	<b>89 053 946</b>	<b>kr 90 387 286</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Kassekreditt		kr	12 990 637	kr 12 249 654
Leverandørgjeld		kr	4 860 498	kr 3 625 004
Forskuddsbet felleskostnader		kr	827 442	kr 776 587
Skyldig trekk og avgifter		kr	515 773	kr 498 033
Påløpte renter.		kr	27 534	kr 21 202
Annen kortsiktig gjeld.		kr	2 113 505	kr 1 988 836
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>kr</b>	<b>21 335 389</b>	<b>kr 19 159 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>kr</b>	<b>110 389 335</b>	<b>kr 109 546 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>kr</b>	<b>208 888 512</b>	<b>kr 209 875 541</b>
Pantestillelse.	11	kr	102 072 117	kr 102 658 142



**Billag om økonomi i prosjekt rehabilitering - ettersendt til innkalling ekstraordinær generalforsamling 26.05.26.**

Styret med rådgivere, har jobbet med å ferdigstille beregninger over husleie- og fellesgjeldutvikling. Dette dokumentet ble ferdig mandag 18. mai 2026, og ettersendes nå til alle beboere. Den totale kostnadsrammen for prosjektet er på kr 700 millioner - inkludert kr 80 millioner i Enovastøtte, og dagens lån på administrasjonsbygget.

Det er viktig å få frem at den skisserte utviklingen i fellesgjeld og husleie er basert på dagens situasjonsbilde, og er kun å anse som et estimat basert på beregninger som er utarbeidet med grunnlag i dagens finansieringsbetingelser, forutsetninger for prosjektets fremdrift og estimert kostnadsbilde.

**HUSLEIUTVIKLING**

År	Faktisk 2025	Budsjett 2026	Estimat										
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
2-roms	4 076	4 280	4 708	5 179	5 697	6 210	6 768	7 242	7 387	7 535	7 610	7 686	7 763
3-roms	4 973	5 222	5 744	6 319	6 951	7 576	8 258	8 836	9 013	9 193	9 285	9 378	9 472
4-roms	5 627	5 909	6 500	7 150	7 865	8 572	9 344	9 998	10 198	10 402	10 506	10 611	10 717
Stor 4-roms	5 800	6 090	6 700	7 369	8 106	8 836	9 631	10 305	10 512	10 722	10 829	10 937	11 047
5-roms	6 525	6 852	7 537	8 291	9 120	9 940	10 835	11 594	11 825	12 062	12 183	12 304	12 427
Prosentvis økning	5 %	5 %	10 %	10 %	10 %	9 %	9 %	7 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %


























**FELLESGJELDUTVIKLING**

År	Faktisk 2025	Budsjett 2026	Estimat										
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
2-roms	73 557	130 286	324 975	517 938	657 159	656 716	643 669	630 622	617 576	604 529	591 482	578 435	565 389
3-roms	89 745	159 025	396 661	632 189	802 120	801 579	785 655	769 730	753 805	737 881	721 956	706 031	690 107
4-roms	101 547	179 909	448 753	715 212	907 459	906 847	888 831	870 815	852 799	834 783	816 767	798 751	780 735
Stor 4-roms	104 669	185 465	462 612	737 300	935 485	934 854	916 282	897 709	879 137	860 565	841 992	823 420	804 847
5-roms	117 753	208 648	520 438	829 463	1 052 420	1 051 711	1 030 817	1 009 923	989 029	968 135	947 241	926 347	905 453

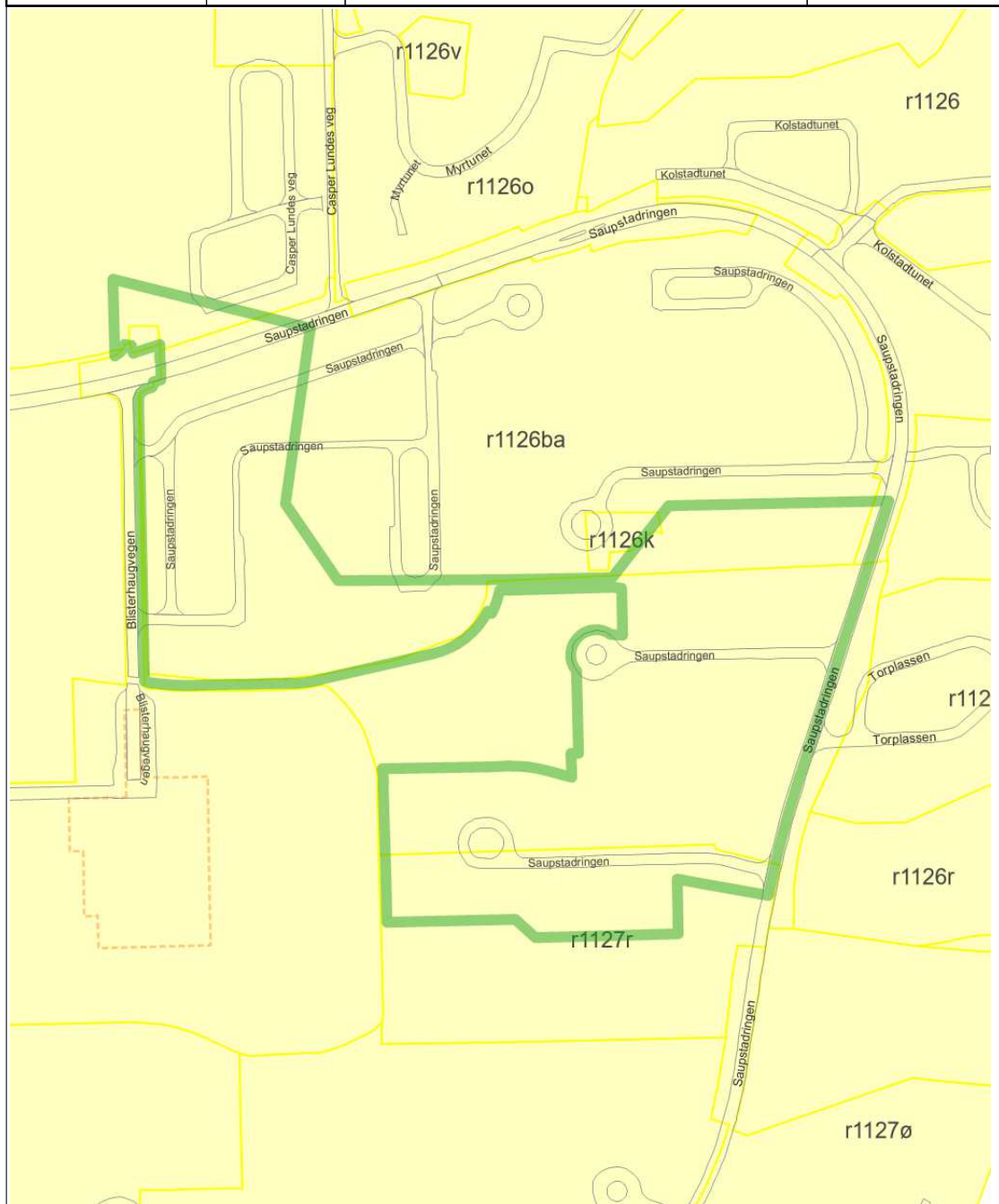




## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Kollektivtrase
	Hovedveg		Hovedveg bru		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	LNFR				

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:3000	
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 97	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Saupstadringen 15A 7078 SAUPSTAD, m.fl.				
	Annen info:					



## Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

A/S Huseby-Platås Utbyggingsselskap,  
Kolstadflata,  
7080 Heimdal.

SAUPSTADRINGEN 15<sup>a</sup> GRUPPE K.

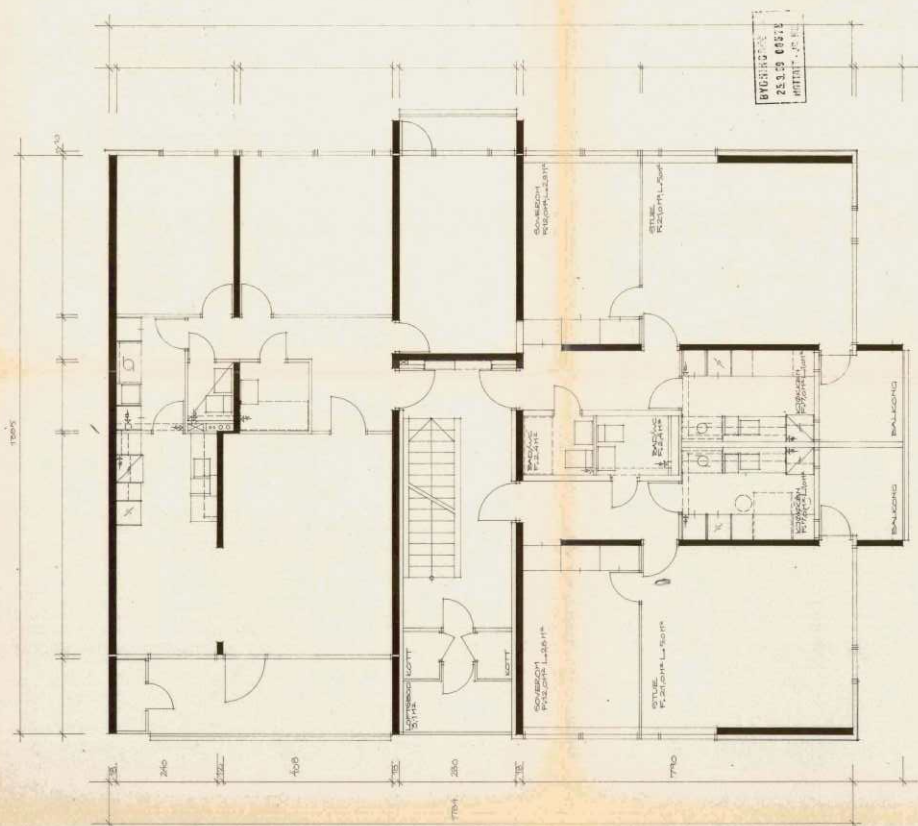
Inspeksjon ble foretatt den 5.11.71.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.

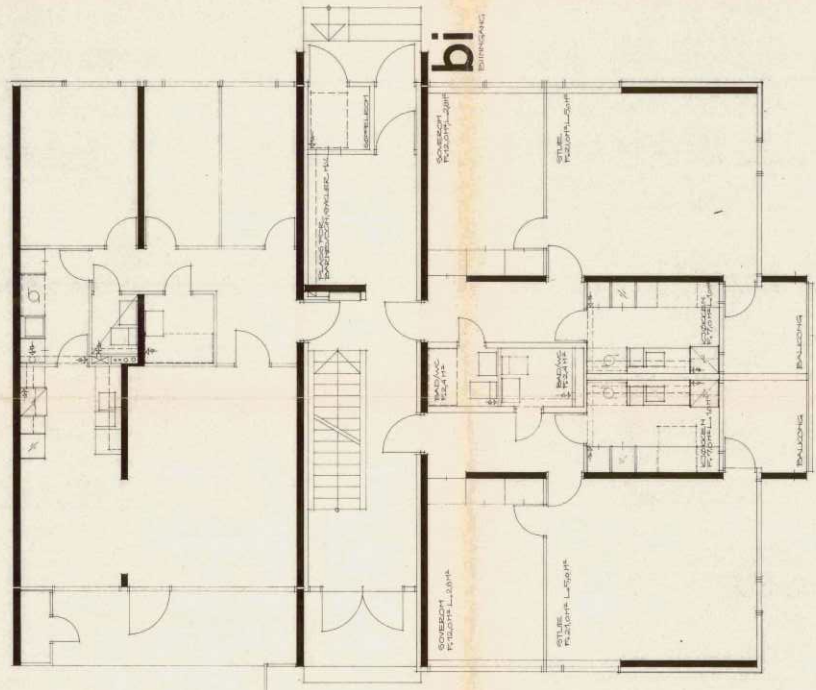
Blokken er utført etter de av bygningsrådets godkjente  
tegninger datert den 24.6.70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 10.11.71

P. Pedersen



NORVALLETAGJE



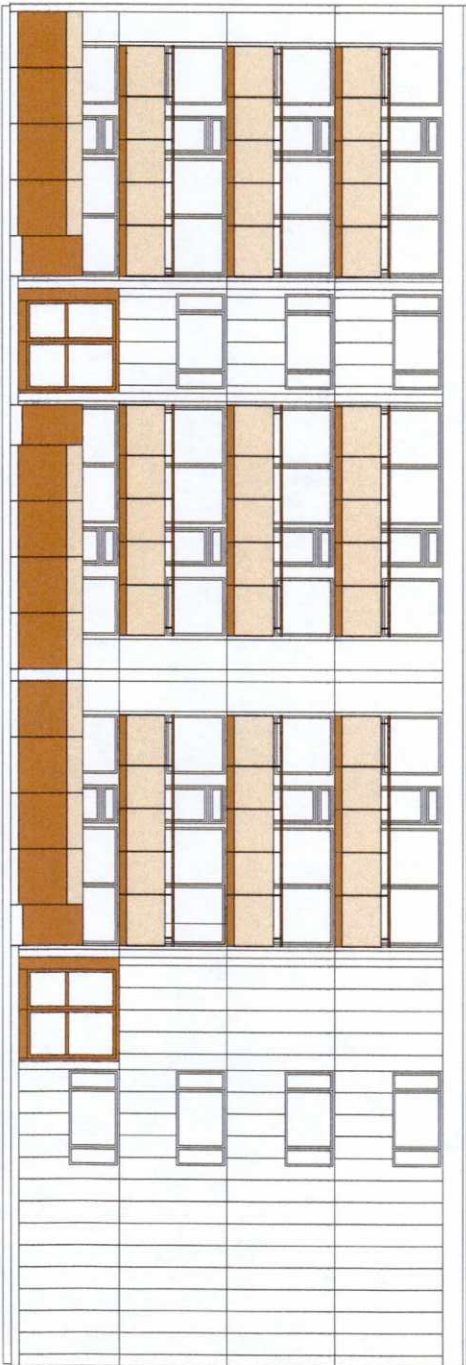
NINGANGETAGJE

hi  
HÖVEDNINGANG

bi  
BIDNINGANG

Byggeselskabet  
11.251  
BYGGROV

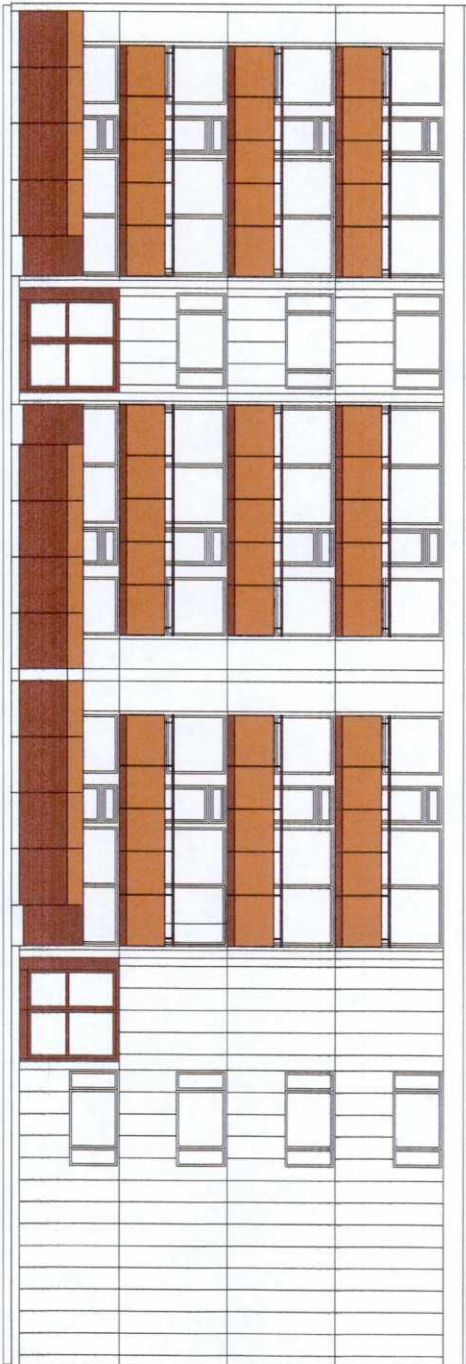
Byggeselskabet	Arkitekt	Byggeselskabet	Byggeselskabet
AS HUSERY-FLATRS UTBYGGINGSSELSKAP	1:100	Dato: 1.6.99	Blad: 15
<b>S</b> INNEVEKKE NORVALTIG	00328	↑	
<b>ARKIPLAN AS</b>	KORNFORSKOLLEVEI 10, 0213 OSLO		



A O F S S / 16815808  
09/36223-1 V4 Saupstadringen 15, 1

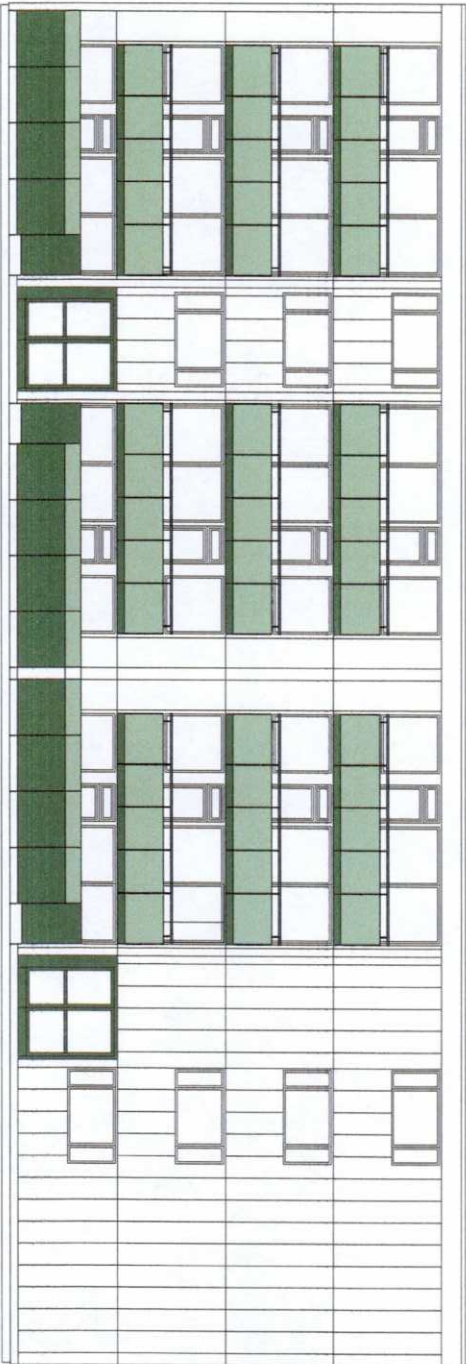


PROSJEKT		TEGN.	
RINGVEGEN BORETTSLAG		OPPRISS FASADE	
Rehabilitering av fasader			
PÅDGIVENDE INGENIØR/EN I BYGGETEKNIKK KIRIF		PROSJEKT NR.: 06046	
ELEVANTEN 88		DÅL:	
TVEITVEIEN 14		BYGGT:	
T.F.: 72 84 94 40		1:100	
FAX: 72 84 94 80		BYGGT: 09.05.09	
		BYGGT: PV	
SIVILINGENIØR		TEGNINGS NR.:	
KARL KNUDSEN AS		A-1	



PROSJEKT		TEKNIK	
RINGSVEGEN BORETTSLAG		OPPRISS FASADE	
Rehabilitering av fasader			
RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKKAMPF		PROSJEKT NR. 06046	
RASKEN 10 7015 TRONDHEIM T.L.F.: 73 84 18 80 FAX: 73 84 18 80		DÅL 1:100 PROSJEKT 06.05.09 BYGG. PV	
SMULGENIØR KARL KNUDSEN AS		TEKNIK NR. A-2	

FARGEKOMBINASJON NR. 3



PROSJEKT <b>RINGVEGEN BORETTSLAG</b> Rehabilitering av fasader		TEGN. <b>OPPRISS FASADE</b>	
PÅLØVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKKAMPF SVILUNGENØR <b>KARL KNUDSEN AS</b>		TEGNING NR. <b>A-3</b>	
ELVEGEN 8B TEL: 73 84 18 80 FAKS: 73 84 18 80		PROSJEKT NR.: 06046 TEGN.: 1:100 DATO: 06/05/09 AV: PV	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 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 ettetiden.
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: 1260134

Adresse: Saupstadringen 39 A, 7078 Saupstad

Betegnelse: Gnr. 194, Bnr. 97, andelsnr. 766 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.

## 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)**



