



aktiv.

Udbyes gate 3D, 7030 TRONDHEIM

**Rålekker og totaloppusset
toppleilighet | Solrik veranda |
Utsikt | Heis | Skjermet gate | Lave
fellesutg | Parkering***



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 313 867,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 5 313 430,-
Felleskostn.: Kr 5 019,- pr mnd.
Selger: Oda Kaaby Stensvold

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 73/82 kvm
Tomtstr.: 2597.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 404, bnr. 396
Andelsnr.: 48
Oppdragsnr.: 1710250280

Velkommen til Udbyes gate 3D!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Udbyes gate 3 D - En renoverert toppleilighet som holder følgelig en meget høy og lekker standard. Boligen ligger i sin helhet vendt ut mot skjermet og lite trafikkert gate. Her bor man med umiddelbar nærhet til NTNU og St.Olavs.

Verdt å merke seg:

- Heis i bygget.
- Borettslaget har 21 p-plasser.
- Dagligvarebutikk et steinkast fra boligen.
- Alle vinduene er byttet i regi av borettslaget.
- Både bad/kjøkken er nytt og ubrukt, og fått TG 0.
- Åpen stue/kjøkkenløsning med gode vindusflater.
- Veranda med glimrende solforhold fra ca. kl 13-23, sommerstid.
- Beliggende i toppetasjen (6.etasje) med flott utsikt mot Byåsen og Gråkallen.
- Hele boligen er totalrenoverert i 2025 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Meglers verdivurdering	64
Energiattest	68
Vedtekter	69
Husordensregler	77
Regnskap	80
Byggetegninger	89
Midlertidig innflyttingstillatelse	97
Reguleringskart	98
Hybliifiseringssone	105
Reguleringsbestemmelser	106
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² - Bod.

1. etasje

BRA-e: 7 m² - To boder.

6. etasje

BRA-i: 73 m² - Entré, tre soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 m² - Veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2597.5 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i triangellet mellom St. Olav, NTNU og Midtbyen. Beliggenheten er skjermet, da boligen ligger vendt mot en lite trafikkert gate, og en bakgård. Fra boligen har man flott utsyn mot en nyetablert bydelspark (Finalebanen), med utsikt mot Byåsen og Gråkallen.

Her har man alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til sentrum (15 min), Solsiden (15 min), nærbutikk (1 min), St. Olavs hospital (3 min), NTNU Gløshaugen (5 min), SINTEF (5 min), Handelshøyskolen/HiST (2 min), barnehage og Teknobyen. Man har svært god offentlig kommunikasjon, med flybuss og mange busslinjer et steinkast

unna, som ligger i Elgeseter gate.

Som student er dette en optimal beliggenhet. Er man tilknyttet noen av de overnevnte studiestedene har man også kun fem minutters gange til Studentersamfundet, som er et viktig samlingssted for studentene. Det er også fem minutters gange til Idrettsbygget Gløshaug(studenttreningssenter). Ned til byen går man over Elgeseter bru som er opplyst hele døgnet. Dette i sum gir en effektiv studenthverdag.

Ved Nidelven er det flotte tur- og trimmuligheter, samt at det like i nærheten er etablert en helt ny bydelspark (Finalebanen) med lekeplass, fotballbane, volleyballbane og skøytebane vinterstid. Det er knappe 10 minutters gange til friidrettsbanen på Øya og til studentidrettsområdet i Dødens dal. Om man ønsker seg opp i bymarka, går det bl.a. direktebuss fra St. Olavs til Granåsen. Området har vært, er, og vil bli etterspurt i fremtiden, pga. nærhet til viktige studiesteder og store arbeidsplasser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Bygningen, som er et leilighetsbygg oppført 1952, er på 6 etasjer + kjeller og sokkeletasje.

Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i betong. Utvendige fasader består av teglsteinsforblending. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tretti våtromsplater, mansjetter og smørmembran. Arbeid utført av JJa bygg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Allting er nytt.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt Hoiæx rør-i-rør-system som er koblet inn til et rørskap i badet. Arbeid utført av Nidelven VVS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nya sikringer i elskåpet og dratt ny el inn i leiligheten. Nya kurser inn til kjøkken, vaskemaskin, vanntank og bad. Arbeid utført av Hammerfjell Electro.

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

Svar: Ja.

Innhold

Vedlikeholdshistorikk:

Boligen er innvendig totaloppusset i 2025.

- Ny varmtvannsbereder.
- Alle innerdører er skiftet.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Alle overflater er behandlet og pusset opp.
- Aquastop på både oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Ny 1-stavs Pergo laminatgulv i alle rom (minus bad som har flis).
- Spotter i tak på bad og entré, lysskinne på stue/kjøkken, ellers vanlig belysning i tak på alle rom.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, dusjsone med waterfall dusj, sort servant med skap, belysning i speil, spotter i tak og varmekabler i gulv.
- Nytt elektrisk anlegg, hvor det i boligen er påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. I appen Plejd holder man kontroll på om lys er skrudd av eller på, samt lysstyrken.
- Nytt beige Havstorp-kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt ventilator.

Borettslaget har gjennomført flere omfattende rehabiliteringer av bygget.

Oppgraderingene har ført til et bedre og tryggere bomiljø.

Følgende har blitt gjort:

1992: Etterisolering, ny fasade i tegl, og nye balkonger.

2002: Bygget tak over balkonger.

2003: Ny takteking.

2008: Etablert treningsrom.

2011/2012: Rørfornyning i hele borettslaget.

2015: Renovasjon av pipene i borettslaget.

2019: Fiberoptisk kabel ble installert.

2023/24: Alle vinduer skiftet ut.

Velkommen inn til Udbyes gate 3 D. Man har adkomst via heis eller trapp til boligen, som ligger i byggets toppetasje.

Entré/gang:

Man kommer inn i en romslig entré på hele 5,8 kvm, med gode muligheter for å etablere garderobeskap langs veggen på høyre side. Herfra har man veldig praktisk adgang alle soverom, samt bad. Man får et godt førsteinntrykk, hvor man har en splitter ny 1-stavs pergo, samt behagelige downlights i tak.

Stue:

Åpen stue/kjøkkenløsning på 22,8 kvm, med store vinduer og dype vinduskarmer som gir godt med lys. Plass til både sofagruppe, samt spisebord til ca. 4 personer. Det er en sort spotskinne i en U-form, for god belysning. Herfra har man utgang til den verandaen.

Vestvendt veranda:

Vestvendt veranda med utgang fra stuen. Denne er på 8,4 kvm, og gir i sum flere møbleringsmuligheter. Herfra får man fin utsikt mot Byåsen og Gråkallen. Om sommeren har man solen fra ca. kl. 13-23, ifølge selger (se bilde av soldigram).

Kjøkken:

Kjøkkenet er et Havstorp-kjøkken fra 2025, og består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, samt kombi frys- og kjøleskap. Overskap på den ene veggen gjør at man har rikelig med skaplass. Komfyrvakt er installert på platetopp, og automatisk tappekran-gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. 2x2 stikk er installert under overskapene. Kjøkkenet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

Bad:

Badet er på 3,1 kvm, og ligger ved entréen. Det ble også totalrenovert i 2025, og har Overland Pearl 60x60-flis på vegg og gulv med varmekabler. mosaikk på gulv i dusjsonen. Malt slett himling med downlights i tak. Det inneholder vegghengt toalett, servant med underskap, belysning i speil, og dusjhjørne med glassdører og waterfall dusj. Nytt rør-i-rør og avløpssystem. Badet er nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

NB: Det er etablert en nisje tilstøtende for badet i entré med høyskap. Det er installert varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2025 i skapet med opplegg for vaskemaskin over. Det er installert automatisk stoppekran med gulvføler (ikke sluk).

3 soverom:

Boligen inneholder 3 soverom, hvor fellesnevneren er at alle er av god størrelse.

Hovedsoverommet er på 13,2 kvm, og ligger til høyre i det man kommer inn inngangspartiet. God plass til store garderober, samt dobbeltseng og kontorpult. Det nest største rommet ligger rett frem for inngangspartiet, og er på 11,5 kvm. Dette rommet har et lite nisjerom innerst, om man velger å oppbevare husholdningsutstyr. Det siste rommet er på 8,8 kvm, og ligger til venstre for entreén. Begge disse får også godt med plass til både dobbeltseng, garderober og kontorpult. Felles for alle soverommene er at de også vender ut mot en rolig bakgård, eller mot en lite trafikkert vei.

Øvrig:

- Svært gode lagringsmuligheter i 3 boder, 2 i 1. etasje og 1 i kjeller.
- Det finnes sykkelboder på bakkeplan i hver oppgang, med tilgang utenfra.
- Egen vaskekjeller med tilhørende tørkerom (det er for øvrig opplegg til vaskemaskin i selve boligen).
- Et gode for borettslaget er at de har en egen vaktmester som tar seg av det løpende vedlikeholdet, samt snømåking etc.
- Det ble i 2008 etablert et eget treningsrom i kjelleren, med blant annet tredemølle og vektapparater.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Borettslaget har 22 parkeringsplasser til utleie. Styret håndterer tildeling av disse.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP588548

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 949 474

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 797 895

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 486
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 912
- Felleskostnad avdrag: kr 365
- Fibertilknytning: kr 34
- Vasking fellesareal: kr 222

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 019

Andel Fellesgjeld

Kr 313 867

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.10.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 365

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 486

Andel fellesformue

Kr 6 200

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Udbyesg 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

948657392

Andelsnummer

48

Om borettslaget

Borettslaget Udbyes gate 3 er et samvirkeforetak som gir andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Borettslaget ligger i Trondheim kommune, hvor det også har sitt forretningskontor. Forretningsførselen ivaretas av Boligbyggelaget TOBB.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16368451448 - DNB Bank ASA

Annuitetslån - 12 terminer per år.

Rentesats per 28.10.2025: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 341

Saldo per 28.10.2025: 14 769 541

Andel av saldo: 313 867

Første termin/første avdrag: 28.06.2024 (siste termin 28.03.2054)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -1 693 504
- Egenkapital: Kr -6 399 751
- Disponible midler: Kr 291 722
- Årets endring i disponible midler: Kr 234 928

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke forbud mot kjæledyr i borettslaget. Andelseier med dyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 404, bruksnummer 396 i Trondheim kommune. Andelsnr. 48 i Udbyesg 3
Borettslaget med orgnr. 948657392

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/404/396:

HEFTELSE

12.01.1953 - Dokumentnr: 300230 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse på eiendommen den 15.10.1952.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjent tillatelse for:

- skifte av vinduer og balkongdører i vedtak datert 18.04.2023.
- oppføring av tak på balkonger i øverste etasje i vedtak datert 13.08.2002.
- rehabilitering av boligblokk i seks etasjer i vedtak datert 09.07.1991.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ovennevnte tiltak, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltakene kan derfor ikke dokumenteres.

BYGGETEGNINGER

Dagens planløsning stemmer ikke overens med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet inn

på stuen og opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Videre er kott innlemmet i det ene soverommet. Bruksendring fra tilleggsdel (kott) til hoveddel (soverom) er søknadspliktig. Endringen er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.1953.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 1, S1 og er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø

1.374 Udbyes gate østside og Elgeseter gate vest og framtidig sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLANER

Deler av eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

- "St. Olavs Hospital på Øya. " med planID r0197m, datert 29.04.2004.

- "Elgeseter 16 og 18" med planID r0197r, datert 29.10.2009.

Boligen ligger i et område med reguleringsformål gate med fortau.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

- Planprogram for samlet campus i Trondheim med planID r20180044. Hensikten med planen er å avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen, og sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

- Elgeseter gate 26 og 30B, Magnus den Godes gate 4,6 og 8 og Udbyes gate 3 og 5 med planID r20210014. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med næringsareal på eiendommen Elgeseter gate 26A og 26B. Det reguleres til blandet formål bolig og forretning for ny bebyggelse og boligblokk for eksisterende bebyggelse. Det planlegges for næring i første etasje og bolig i etasjene over.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSLEIE

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

313 867 (Andel av fellesgjeld)

5 303 867 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 313 430 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 321 330 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 324 130 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

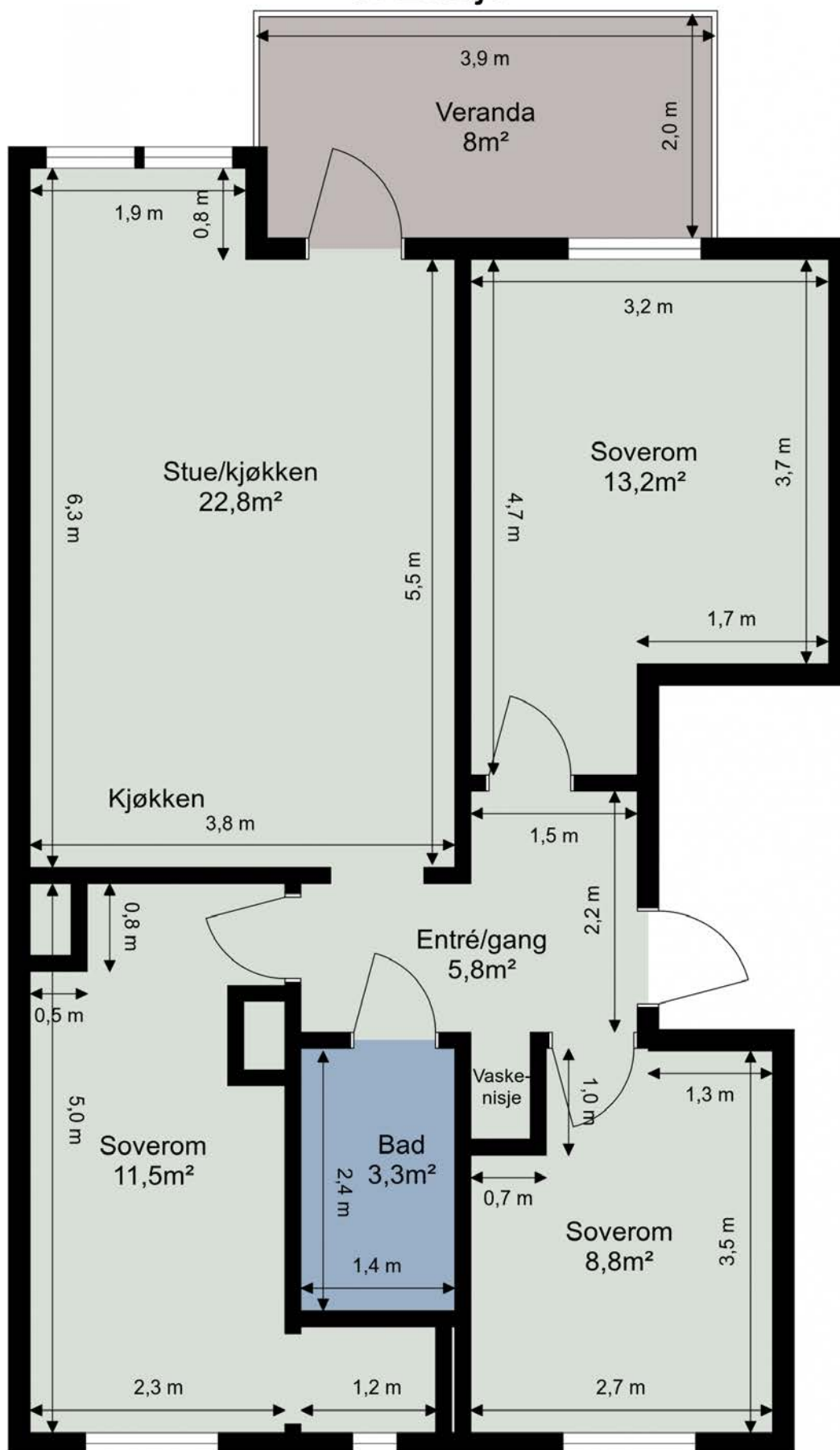
Salgsoppgavedato

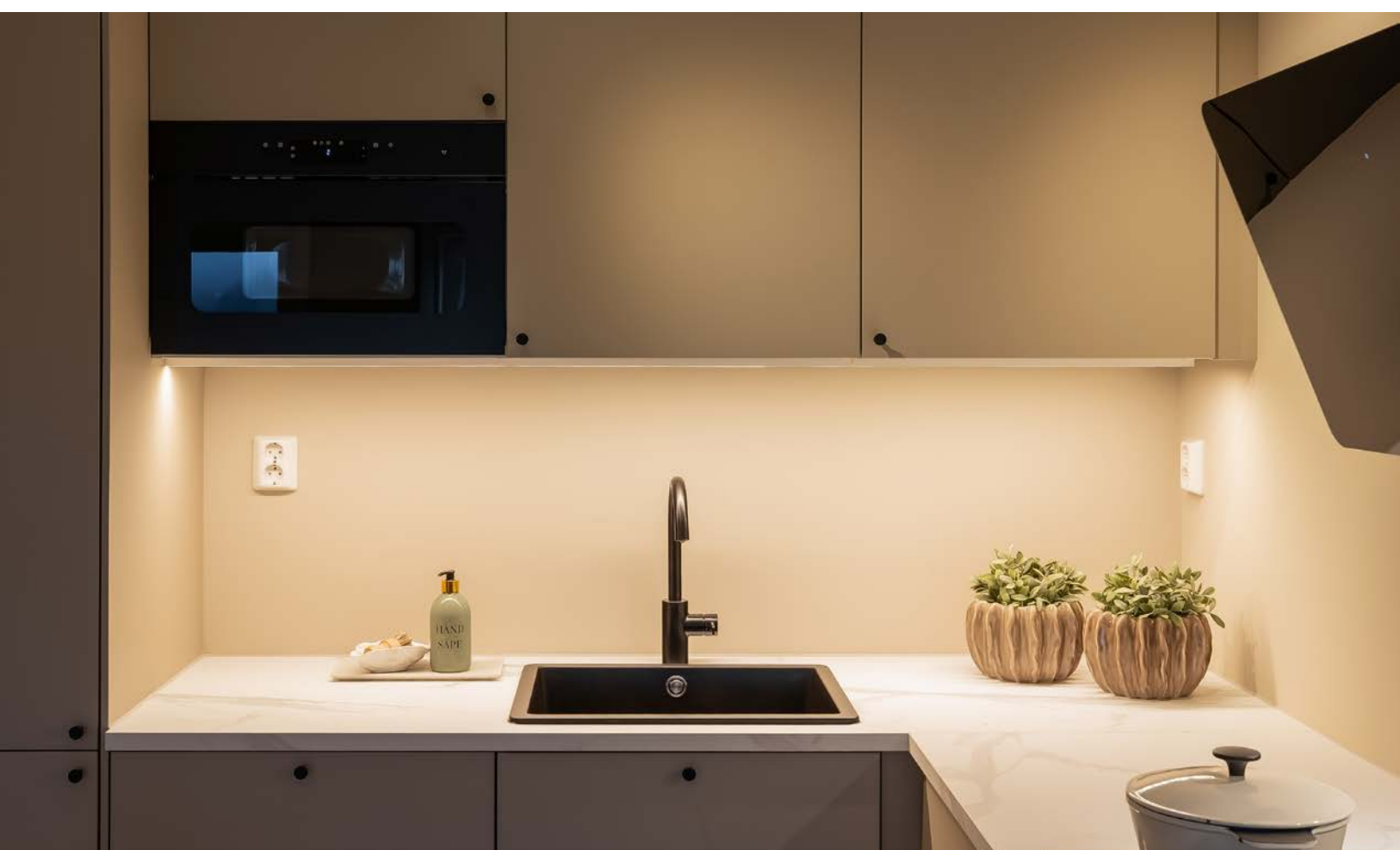
14.11.2025



Udbyes gate 3 D

6. Etasje

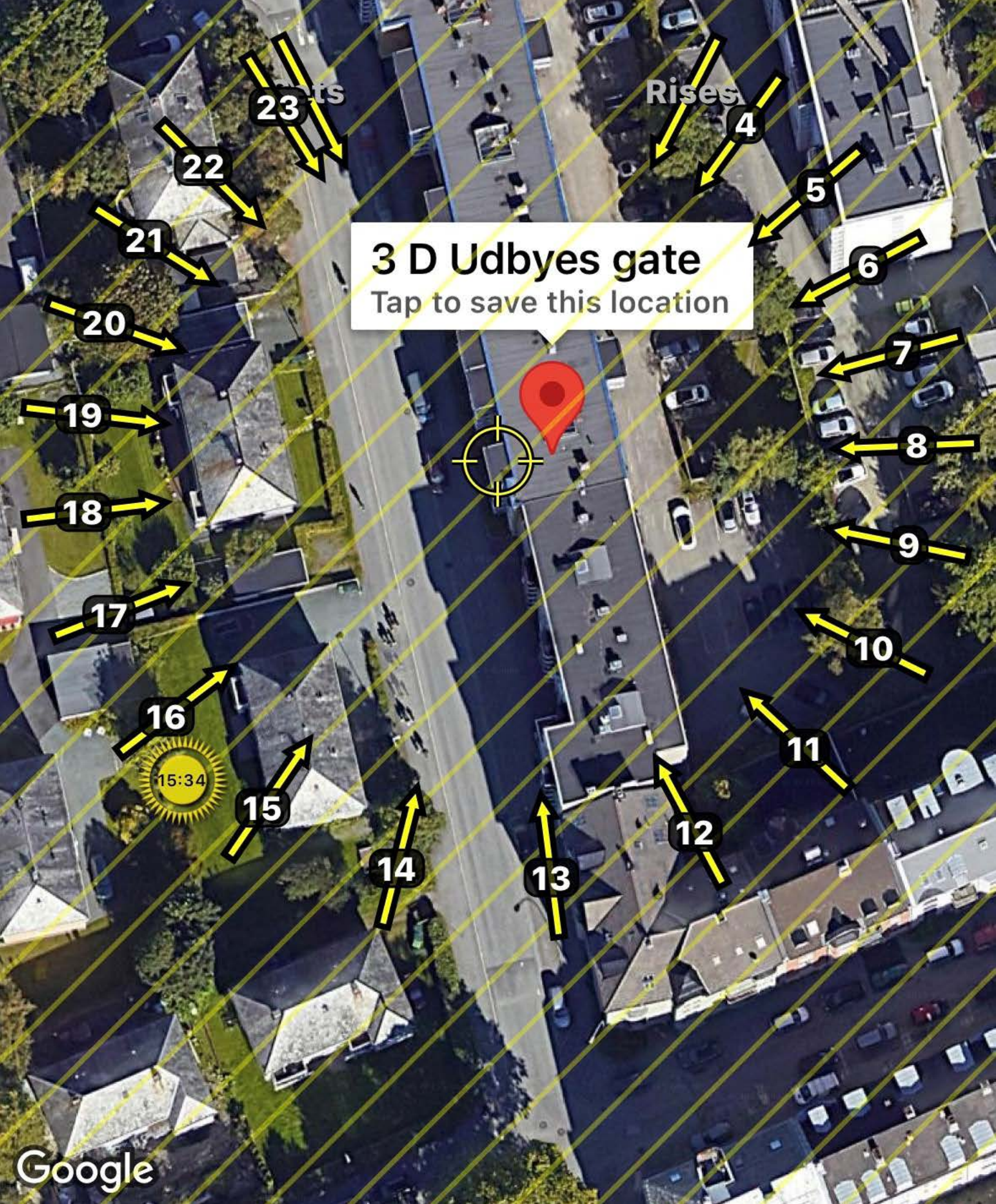






























Vedlegg

Nabolagsprofil

Udbyes gate 3D - Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Olav Kyrres gate Linje 310, 311, 340, 410, VY710, 4101	4 min 0.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	11 min 1 km
St. Olavs gate Linje 9	18 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.6 km
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	12 min 1 km
Birralee International School Trondheim (...13 min 289 elever, 20 klasser	1.2 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	15 min 1.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

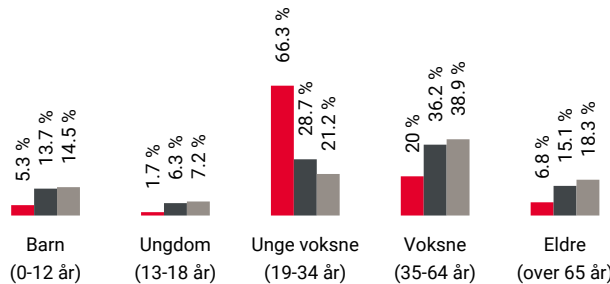
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elgeseter/Vangslund	1 931	1 621
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Øya barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 25 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Elgeseter	2 min
Bunnpris & Gourmet Elgeseter Post i butikk	2 min 0.2 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

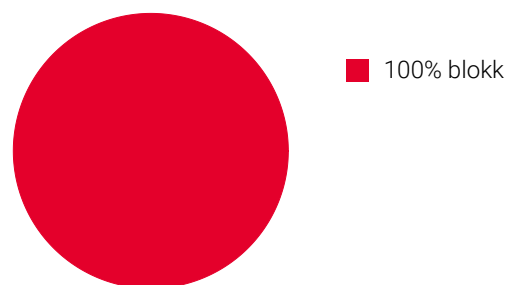
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  **Finalebanen** 3 min 
Fotball, sandvolley, lekeplass 0.2 km
-  **Gløshaugen idrettshall** 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  **High Energy Trondheim** 5 min 
-  **Impulse Tr.senter Lerkendal** 12 min 

Boligmasse



«Sentralt beliggende»

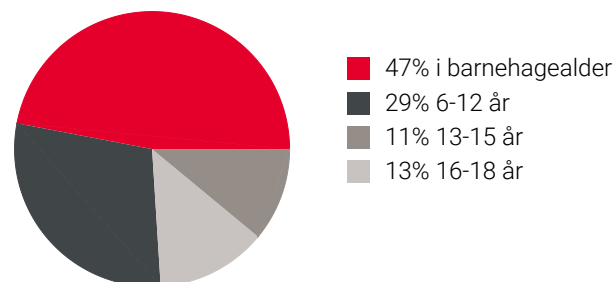
Sitat fra en lokalkjent



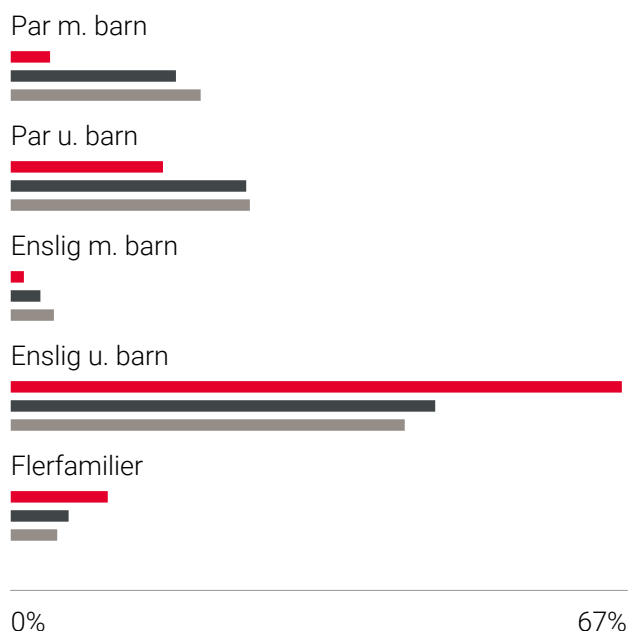
Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 17 min 
-  Sykehusapoteket i Trondheim 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

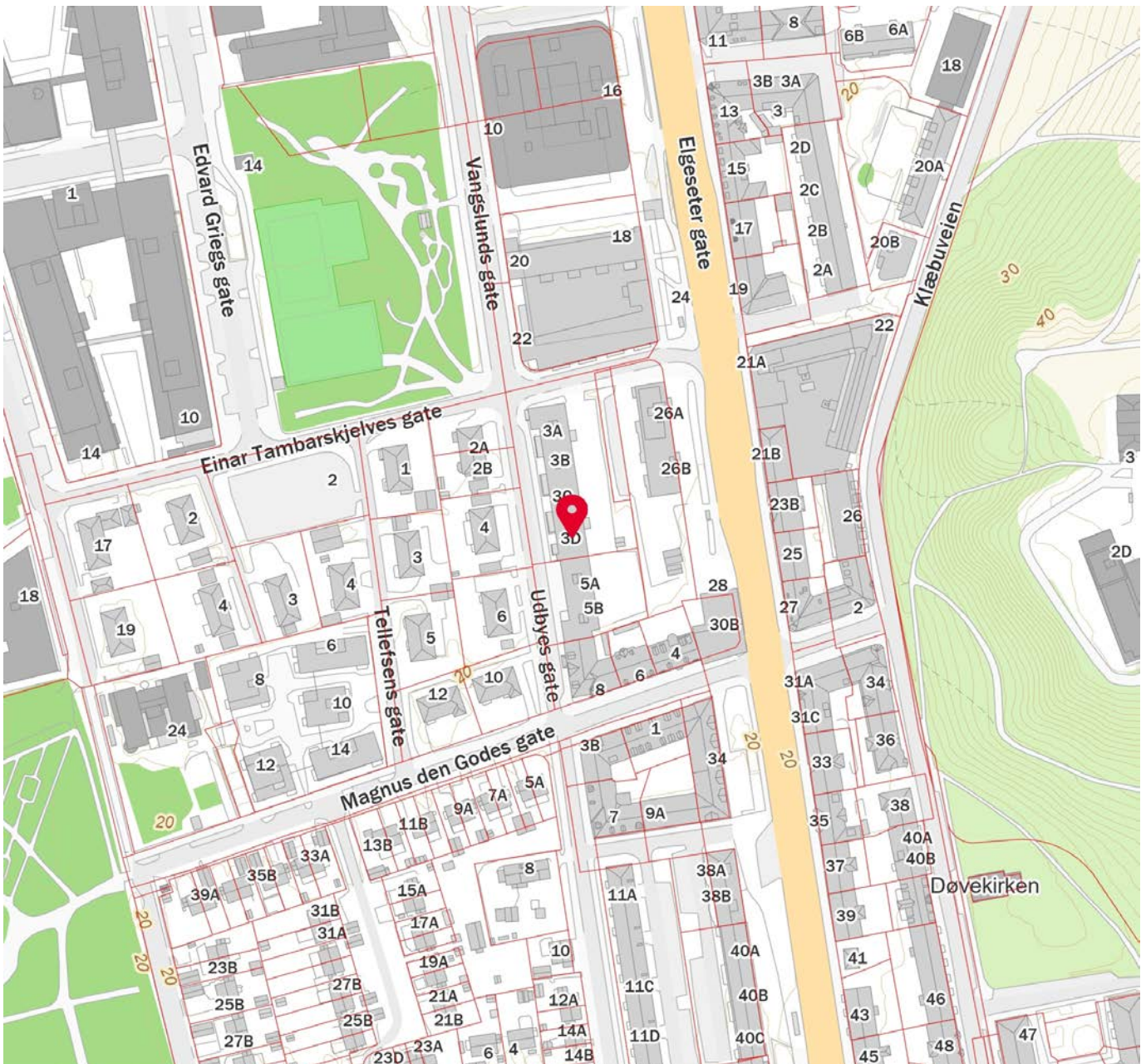
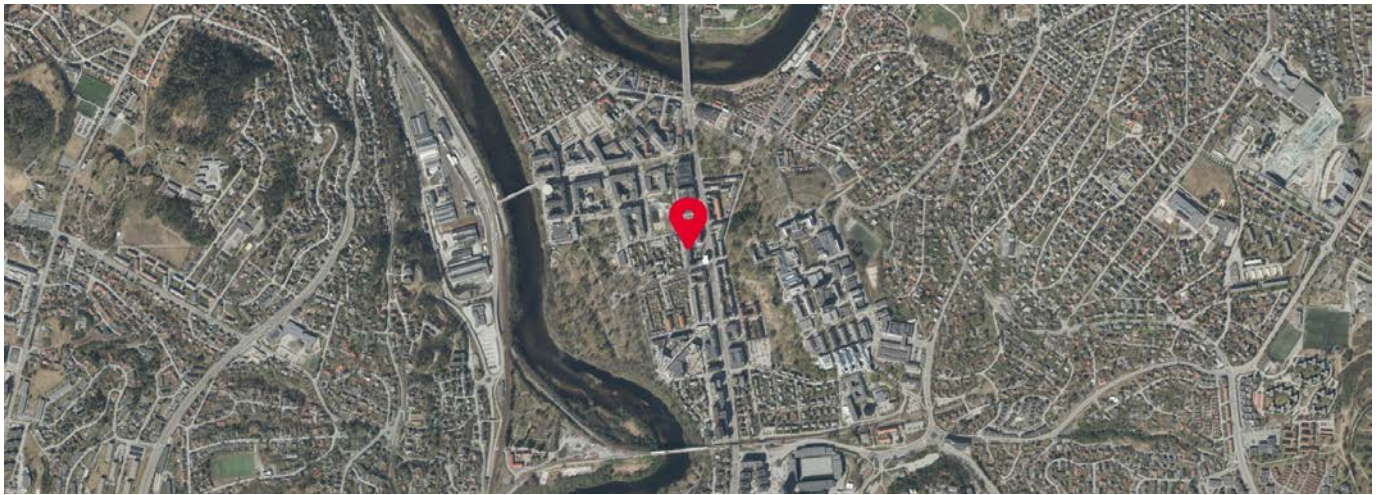


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250280	

Selger 1 navn
Oda Kaaby Stensvold

Gateadresse	
Udbyes gate 3D	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250280

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tretti våtromsplater, mansjetter og smørmembran
Arbeid utført av	JJa bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Allting er nytt
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt hoiax rør i rør system som er kopplat in till ett rørsåp i badet
Arbeid utført av	Nidelven vvs

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nya sikringer i elskåpet og draget ny el in i leiligheten. Nya kurser in till kjøkken,vaskemaskin, vanntank og bad
Arbeid utført av	Hammerfjell Electro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250280

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250280

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Stensvold	b2e8f57d04ca8b5bae6e b88fd5f3bcb2d184a49c	13.11.2025 13:46:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250280

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



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Udbyes gate 3 D
7030 TRONDHEIM
5001/404/396/0/48/0

Rapportdato

14.11.2025

TG 0		5
TG 1		2
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

Befaring utført den 10.11.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av
NITO





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

UDBYTES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Udbyes gate 3 D , 7030, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/404/396/0/48/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

Tomt: 2 597.50 m²

Hjemmelshaver(e): Oda Kaaby Stensvold

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er et leilighetsbygg oppført 1952, er på 6 etasjer + kjeller og sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i betong. Utvendige fasader består av teglsteinsforblending. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten har vært gjenstand for renovering/oppussing av alle rom i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

6.etasje			
Primærrom 73 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 73 m ²	BTA 78 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

6.etasje			
BRA-i 73 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 8 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

1.etasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e 2 boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

UDBYES GATE 3 D - 50017404/396/0/48/0

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 73 m ²	BRA-e 9 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 8 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 82 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

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

Ja

Kommentar:

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på boligmappa.no.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

13.11.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Opprinnelig kjøkken er bruksendret til soverom. Kjøkkenet er flyttet ut i stuearealet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i PVC-plast med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør. Verandadør i PVC-plast med 3-lags isolerglass. Lakkerte innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer og verandadør er datert 2023. Innerdører skiftet ut i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Rommet ble renovert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på boligmappe.no.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

UDBYTES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. TG 2 settes på dette da avtrekk ikke føre med kanal ut av leiligheten.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Plattetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2025 er installert i skap i entrè. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløp. Det er installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler. Det er etablert opplegg for vaskemaskin over varmtvannsberederen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drenerør fra skrapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

UDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

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

Type sikringer:

Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

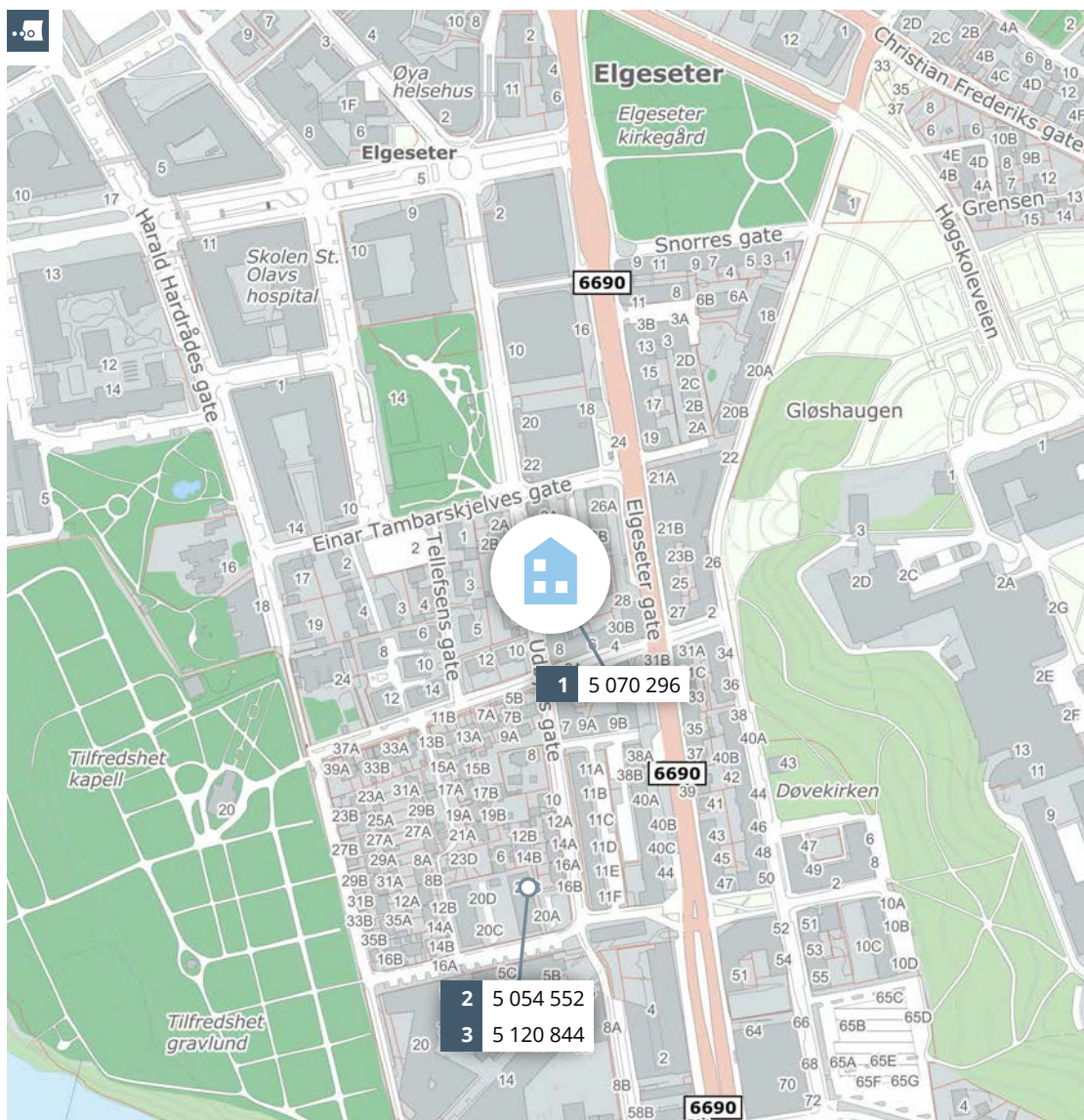
Nei

UDBYTES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0

Bilde



UDDBYES GATE 3 D - 5001/404/396/0/48/0



Meglerns verddivurdering **UDBYES GATE 3 D**

aktiv.
Eiendomsmebling

Rapport utført av Aktiv Eiendomsmebling AS den 14.11.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikk fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastssettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Vebjørn Nybrott.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Udbyes gate 3 D, 7030 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 404 BNR 396 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS PAULINELUND

Verdivurdert til

4 990 000

313 867 **5 303 867** **72 656**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	
Areal	73 m ²	9 m ²	- m ²	9 m ²	- m ²	- m ²	
Byggeår						1952	
							Fellesutgifter
							5 019
							Formue
							6 200
							Soverom
							3
							Etasje
							6
							Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Udbyes gate 3 D 71 m ² 1953 5. etg 3 sov	24.07.2023	4 990 000	4 950 000	120 296	5 070 296	71 413
2 Abels gate 20 B 77 m ² 1958 4. etg 3 sov	24.01.2025	4 990 000	4 990 000	64 552	5 054 552	65 644
3 Abels gate 20 B 76 m ² 1958 1. etg 3 sov	16.05.2024	5 000 000	5 050 000	70 844	5 120 844	67 380

En renoveret toppleilighet som holder følgende en meget høy og lekker standard. Boligen ligger i sin helhet vendt ut mot skjermet og lite trafikkert gate. Her bor man med umiddelbar nærhet til NTNU og St.Olavs.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppgjørelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

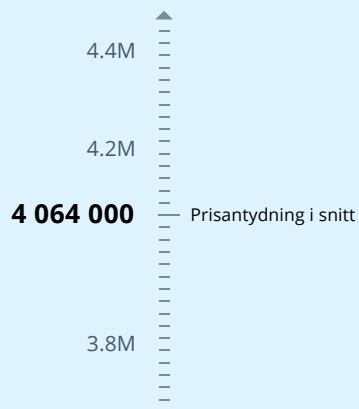
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
04.08.2025	08.08.2025	29.08.2025	3 490 000	3 640 000	314 990	3 954 990	2

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele boligen er totaloppusset.



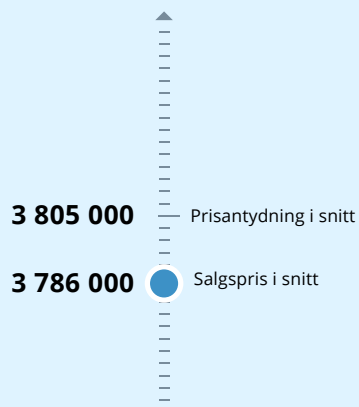
Leiligheter til salgs i PAULINELUND grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

173
dager

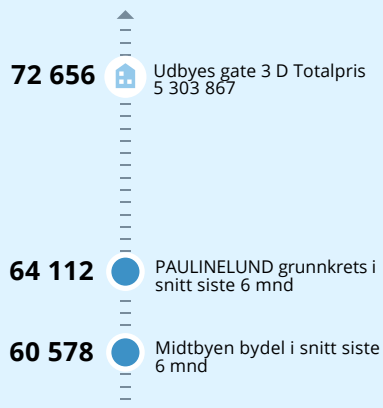
Leiligheter solgt i PAULINELUND grunnkrets siste 6 mnd



Solgt i snitt i løpet av

90
dager

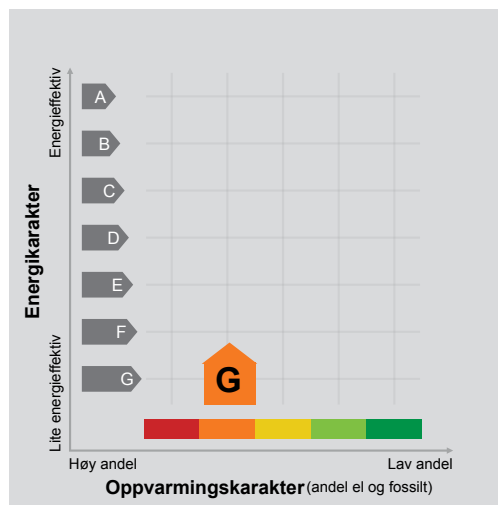
for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

ENERGIATTEST



Adresse	Udbyes gate 3D
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	404
Bruksnummer	396
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182241733
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-149103
Dato	29.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 142 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 142 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Vedtekter
for Borettslaget Udbyes gt. 3 org nr. 948 657 392
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.06.1954,
sist endret 27.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Udbyes gt. 3 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 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg kan boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere eie til sammen inntil 10% av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) 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 husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første 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 fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre til fem varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET UDBYES GATE 3

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Vårt borettslag har i tillegg til de generelle husordensreglene særlige regler for parkering, treningsrom og vaskerom. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle husordensreglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger. Det er ikke forbud mot kjæledyr i borettslaget. Andelseier med dyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

Borettslaget har et separat reglement for parkering. For treningsrom og vaskerom gjelder oppslag på veggene som reglement.

RENHOLD

Trappeoppgangene vaskes av renholds firma. For treningsrom og vaskerom, følg oppslag på vegg.

KILDESORTERING - AVFALL

Borettslaget har egne containere for restavfall. Mindre mengder farlig avfall kan leveres i røde bokser to ganger i året. Øvrig avfall skal leveres etter Renholdsverkets anbefalinger.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene. Unngå at slikt havner på bakken.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Forstyrrende bråk etter kl. 2300 er ikke tillatt. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager. Slikt arbeid er bare tillatt mellom kl. 0700 og 2100 på hverdager og mellom kl. 0700 og 1800 på lørdager.

Hovedinngangsdørene og dørene til kjeller skal alltid være låst.

Styret anbefaler at alle inngangsdører til leilighetene merkes med navnene til dem som bor der.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom, ganger eller oppganger. Det

finnes egne rom beregnet for sykler og barnevogner. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondenssskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Bruksoverlating av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell leietaker flytte inn før bruksoverlatingen er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantennor e.l. før styret har samtykket.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i kjellerboder. Grilling på balkongene med kull og lignende brensel er forbudt. Gassfyr eller elektrisk grill er tillatt.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruken av vaskemaskinene er reglene slått opp i vaskerommet, og vi må be om at disse reglene følges nøye.

Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen. Vi har et stativ på fellesområdet som kan brukes til dette.

BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER

Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp. Andelseieren er ansvarlig for å holde rør og ledningsnett inne i egen leilighet i forskriftsmessig stand.

VEGGDYRSKONTROLL

Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold. Vesentlig mislighold kan føre til at styret pålegger andelseieren å selge andelen i borettslaget.

PARKERINGSREGLEMENT FOR BORETTSLAGET UDBYES GATE 3

1. Styret skal til enhver tid forvalte plassene etter parkeringsreglement og skjønn.
2. Søknad om tildeling av parkeringsplass sendes skriftlig til styret.
3. Andelseiere som har søkt, skal få skriftlig beskjed av styret når det blir tildelt ledig plass.
4. Parkeringsplass som blir ledig fordeles snarest av styret etter ansiennitet som andelseier i borettslaget. Andelseier må selv bo i borettslaget for å få tildelt plass.
5. Andelseiere med tildelte parkeringsplasser skal søke styret dersom andelseieren ønsker å leie/låne ut sin plass til andre en kortere periode.
6. Andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer må bo i leiligheten og i utgangspunktet eie bil for å ha rett til parkeringsplass. Hvert enkelt tilfelle vil dog vurderes etter søknad.
7. Det kan ikke fordeles mer enn en parkeringsplass til hver andelseier.
8. Andelseiere som disponerer parkeringsplassen ved årsskifte forhånds faktureres for parkeringsplassen for ett år. Restbeløp refunderes ikke. Styret har anledning til å endre praksis til etterskuddsbetaling, dersom dette på et tidspunkt blir administrativt hensiktsmessig.
9. Det er ikke tillatt å parkere langs veggene i borettslaget.
10. Parkering må bare foregå på oppmerkede plasser.
11. Ved overtredelse av dette parkeringsreglement kan bilen bli tauet bort fra borettslagets område for bileiers regning.
12. Ved opphør av borettsforholdet opphører også leieforholdet til parkeringsplassen. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten.
13. Oppsigelsestiden for parkeringsplass er 2 måneder.

Borettslaget Udbyes gate 3 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 446 123	1 733 355	1 449 938	1 644 365
Felleskostnader kapitaldel		1 011 294	0	975 795	1 045 000
Utleieinntekter		154 000	0	115 536	170 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		19 210	16 704	19 584	19 600
Andre tillegg	1	93 790	105 984	95 616	125 000
Andre driftsinntekter	2	114 039	58 402	41 900	44 400
Sum driftsinntekter		2 838 456	1 914 445	2 698 369	3 048 365
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 100	-83 882	-9 200	-14 100
Styrehonorar		-100 000	-65 500	-100 000	-103 300
Avskrivninger		-43 505	-43 505	-43 505	-43 505
Forretningsførerhonorar		-104 242	-100 773	-104 245	-107 700
Honorar administrative tjenester		-131 450	-46 450	-70 331	-73 930
Eksterne honorar	4	-21 435	-20 676	-12 770	-11 250
Kontingent boligbyggelag		-19 175	-17 100	-18 525	-19 950
Kontingent/felleskostnader	5	-4 372	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	6	-28 112	-24 437	-30 000	-30 000
Vaktmestertjenester		-120 601	-64 500	-136 358	-175 000
Renholdstjenester		-119 682	-77 366	-119 200	-125 000
Løpende vedlikehold	7	-172 309	-151 948	-100 000	-245 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 877 370	-7 916 902	-1 700 000	-55 504
Elektroniske fellesavtaler		-16 750	-18 516	-19 584	-19 600
Forsikring		-234 073	-215 627	-236 137	-277 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-279 606	-249 174	-235 000	-270 000
Eiendomsavgifter		-264 266	-259 280	-272 300	-277 500
Energi, felles		-106 169	-99 965	-93 000	-118 000
Andre driftsutgifter	9	-64 328	-47 507	-62 800	-40 065
Sum driftskostnader		-3 721 545	-9 503 107	-3 362 955	-2 006 604
DRIFTSRESULTAT		-883 088	-7 588 661	-664 586	1 041 761
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 283	86 219	12 000	12 000
Finanskostnader		-835 698	-500 945	-814 503	-839 000
Netto finansposter		-810 415	-414 726	-802 503	-827 000
Resultat før skattekostnad		-1 693 504	-8 003 387	-1 467 089	214 761
Ordinært resultat etter skatt		-1 693 504	-8 003 387	-1 467 089	214 761
ÅRSRESULTAT	10, 14	-1 693 504	-8 003 387	-1 467 089	214 761
Disponering av totalresultat:		-1 693 504	-8 003 387	-1 467 089	214 761
Overført fra annen egenkapital		0	-3 292 340	0	0
Overført til udekket tap		-1 693 504	-4 711 047	0	0

Borettslaget Udbyes gate 3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	8 373 586	8 373 586
Andre anleggsmidler	11	124 241	167 746
Sum anleggsmidler		8 497 827	8 541 332
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	4 734	16 849
Periodiserte kostnader	12	70 164	231 509
Mellomregning Klare Finans	12	19 402	0
Opptjente renter	12	25 283	86 219
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	330 789	149 706
Sum omløpsmidler		450 373	484 284
SUM EIENDELER		8 948 200	9 025 616

Borettslaget Udbyes gate 3 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-6 404 551	-4 711 047
Sum egenkapital		-6 399 751	-4 706 247
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	14 943 500	13 058 573
Borettsinnskudd	15, 17	245 800	245 800
Sum langsiktig gjeld		15 189 300	13 304 373
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 507	390 432
Skyldig off. myndigheter		-9	853
Mellomregning BBL finans		0	8 105
Forskudd kunder		28 448	8 744
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		0	6 116
Påløpte kostnader		8 705	13 240
Sum kortsiktig gjeld		158 651	427 490
Sum gjeld		15 347 951	13 731 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 948 200	9 025 616
Pantstillelser	15	15 189 300	13 304 373

Sted: _____, dato: _____

Henrik Krogstad
Leder

Marit Aslaug Johansen
Styremedlem

Jonny Berg
Styremedlem

Gunnar Halstadtrø
Styremedlem

Geir Myrvågnes
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	93 790	105 984
Sum andre tillegg	93 790	105 984

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	5 223	4 184
Strømvavgift eluttak	11 127	21 040
Inntekt parkering	24 400	33 178
Tilskudd	73 290	0
Sum andre inntekter	114 039	58 402

Tilskuddet kommer fra Trondheim kommune.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	0	50 966
Arbeidsgiveravgift	14 100	26 800
Feriepenger	0	6 116
Sum personalkostnader	14 100	83 882

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	10 362	1 859
Juridisk rådgivning	0	7 500
Teknisk rådgivning	0	806
Sum eksterne honorarer	21 435	20 676

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder honorar for bistand fra forvalter og for låneforvaltning.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	4 372	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	4 372	0

Borettslaget har en vaktmesterleilighet som leies ut. Leiligheten sto tom i januar 2024. Beløpet gjelder fakturerte felleskostnader for denne måneden.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	28 112	24 437
Sum drifts- og serviceavtaler	28 112	24 437

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	47 938	83 528
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	91 717	26 127
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	9 413	19 776
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 713	9 969
Reparasjon og vedlikehold annet	5 529	12 548
Sum vedlikehold	172 309	151 948

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 877 370	0
Prosjektvedlikehold	0	7 916 902
Sum periodisk vedlikehold	1 877 370	7 916 902

Periodisk vedlikehold gjelder modernisering av heiser.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	23 918	13 612
Kontorrekvisita, trykksaker	1 889	0
Telefon og porto	0	227
Gaver	1 000	403
Kostnader vedr. styrearbeid	29	0
Generalforsamling/årsmøte	6 781	6 682
Kurskostnader	0	500
Bankgebyrer	700	698
Andre gebyrer	3 890	8 985
Tilskudd bomiljø	22 765	8 360
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 357	0
Dagligvarer	0	635
Julebord/styresamling	0	7 405
Sum andre driftsutgifter	64 328	47 507

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	56 793	721 585
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 693 504	-8 003 387
Tilbakeført avskrivning	43 505	43 505
Opptak lån	15 058 573	13 156 000
Avdrag lån	-13 173 646	-5 860 909
Årets endring i disponible midler	234 928	-664 791
Disponible midler i periodens slutt	291 722	56 793
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	291 722	56 793

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 838	114 230	23 990	58 536	2 116 264	316 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 838	114 230	23 990	58 536	2 116 264	316 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 838	114 230	23 990	0	0	218 739
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	58 536	2 116 264	97 511
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	31 625
Antatt levetid i år :	3	5	5			10

	Andre anl.m.	Rehabilit.	Vaktm. leilig.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 400	6 193 786	5 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 400	6 193 786	5 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 670	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 730	6 193 786	5 000
Årets avskrivninger :	11 880	0	0
Antatt levetid i år :	5		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1954.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1991 - 2004.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	20	20
Bankinnskudd	330 769	149 686
Sum bankinnskudd	330 789	149 706

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-4 706 247	3 297 140
Andelskapital 01.01	4 800	4 800
Andelskapital 31.12	4 800	4 800
Annen egenkapital 01.01	-4 711 047	3 292 340
Årets resultat	-1 693 504	-8 003 387
Annen egenkapital 31.12	-6 404 551	-4 711 047
SUM EGENKAPITAL 31.12	-6 399 751	-4 706 247

Andelskapitalen er kr 4 800,- fordelt på 48 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er planlagt låneopptak på ca. 1.7 millioner kroner i 2024 for det budsjetterte heisprosjektet.

Med nedbetaling av lån, og positivt resultat i årene fremover, vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	8 373 586
Restgjeld 31.12	15 189 300

Pålydende pantstillelser var kr 30.240.800,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	refin + låneopptak til oppgradering av heiser.	
Lånenummer:	16368451448	90517336903
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.65 %	6.25 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.03.2054	23.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 058 573	13 156 000
Lånesaldo 01.01:	0	13 058 573
Avdrag i perioden:	115 073	13 058 573
Opptak i perioden:	15 058 573	0
Lånesaldo 31.12:	14 943 500	0
Saldo 5 år frem i tid:	13 782 607	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368451448	5	367 608	1 838 040
	1	362 464	362 464
	15	317 822	4 767 330
	2	315 250	630 500
	12	310 657	3 727 884
	4	308 085	1 232 340
	3	305 697	917 091
	5	293 572	1 467 860

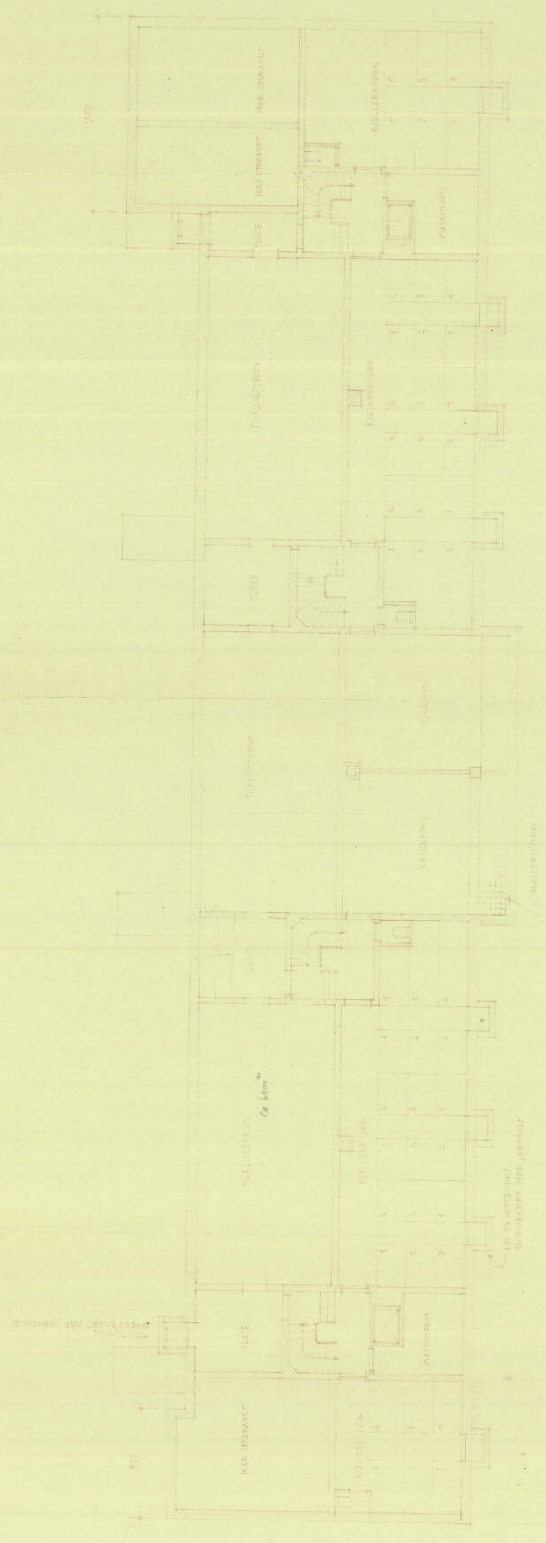
Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	245 800	245 800
Sum innskudd	245 800	245 800

Handwritten signature

DATE	15.11.19
TO	TORE
FROM	TORE
BY	TORE
FOR	TORE
REMARKS	TORE
APPROVED	TORE
SIGNED	TORE
DATE	15.11.19
BY	TORE
FOR	TORE
REMARKS	TORE

Approved by Engineering 4.1.19
 Approved by Engineering 15.1.19
 Approved by Engineering 22.1.19
Handwritten signature

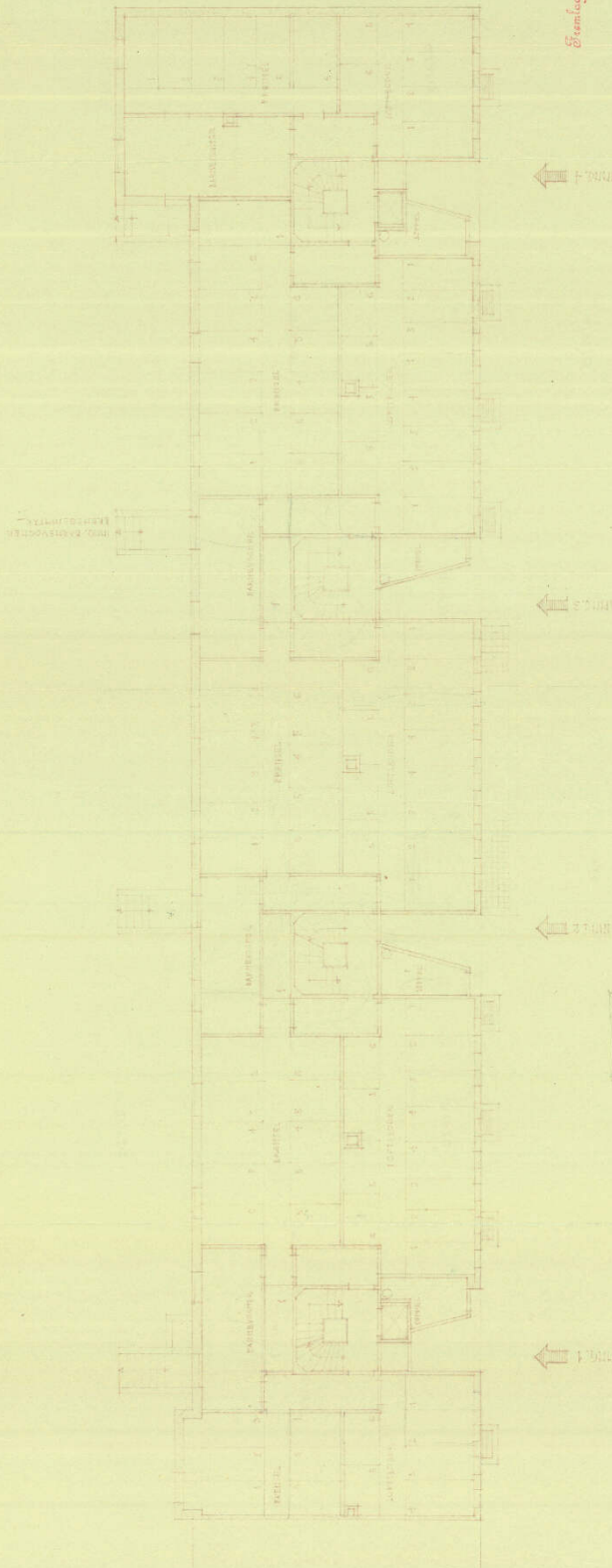


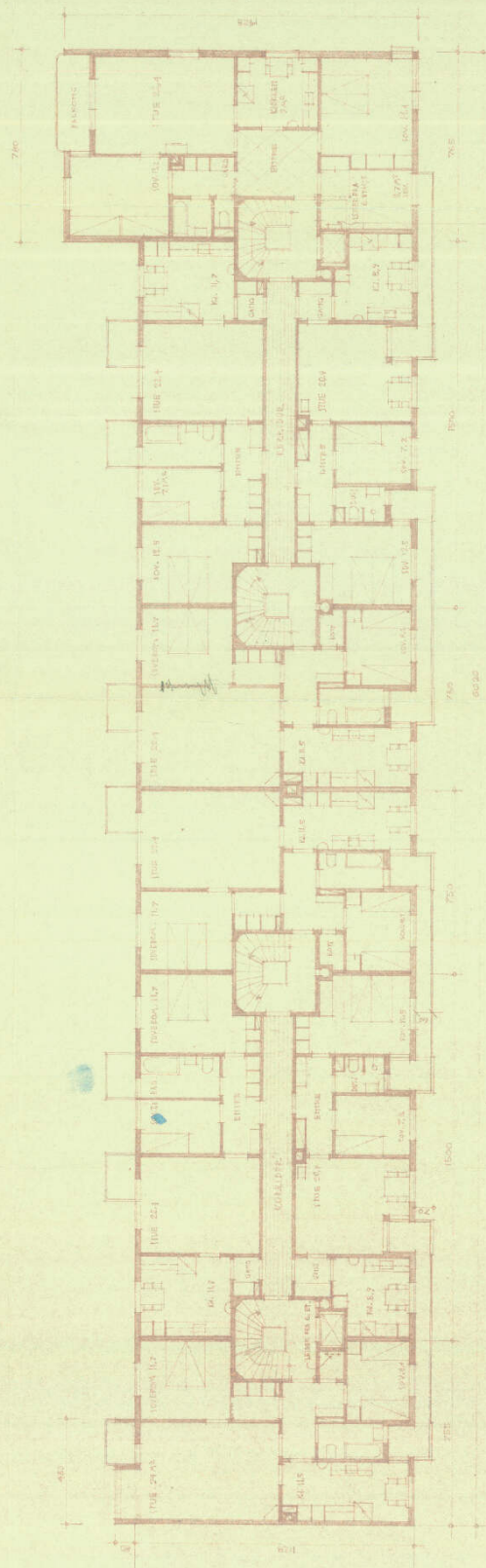
Adhys. pt. 3.

DATE	1918
REVISION	1000000000
PLAN NO.	1000000000
SCALE	1" = 10'
TOTAL	278.01
BY	W. H. H. H.
FOR	W. H. H. H.

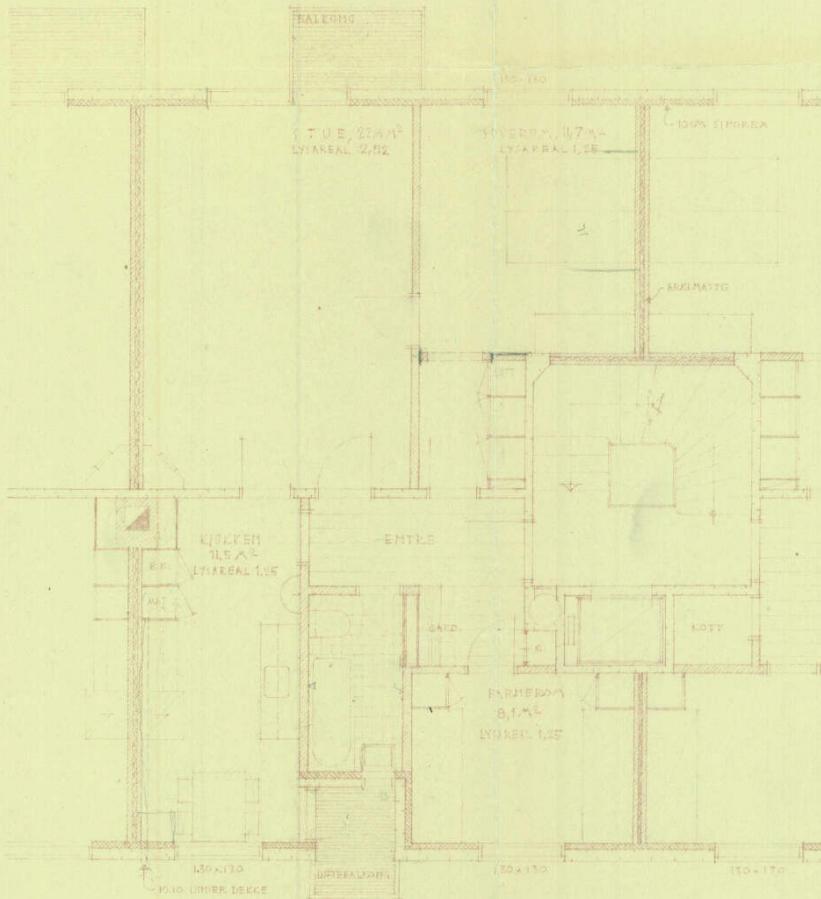
Standard & Engineering Co. 14. 1. 20
18830

Standard & Engineering Co. 14. 1. 20
18830
W. H. H. H.





Approved as byingtoned
under the name of the Commission
June 1871.



Udbygt. 3.

LEILIGHETSPLAN N. 1/50.

Fremlagt i bygningsrådet 4.1.50
15.3.52.

Approbet af bygningsrådet
under forbehold af godkendelse af 22.3.50.
Ernst Rasmussen

18.10.12	
REKET 23.7.41	
TOBB	
EDLIGELUCK OPREKST. 3	
LEILIGHETSPLAN ALT. A	
276/011	
N. 1/50	Tegnet
Axel Guldahl	
KONSTRUKTØR OG TEGNER	

428/49

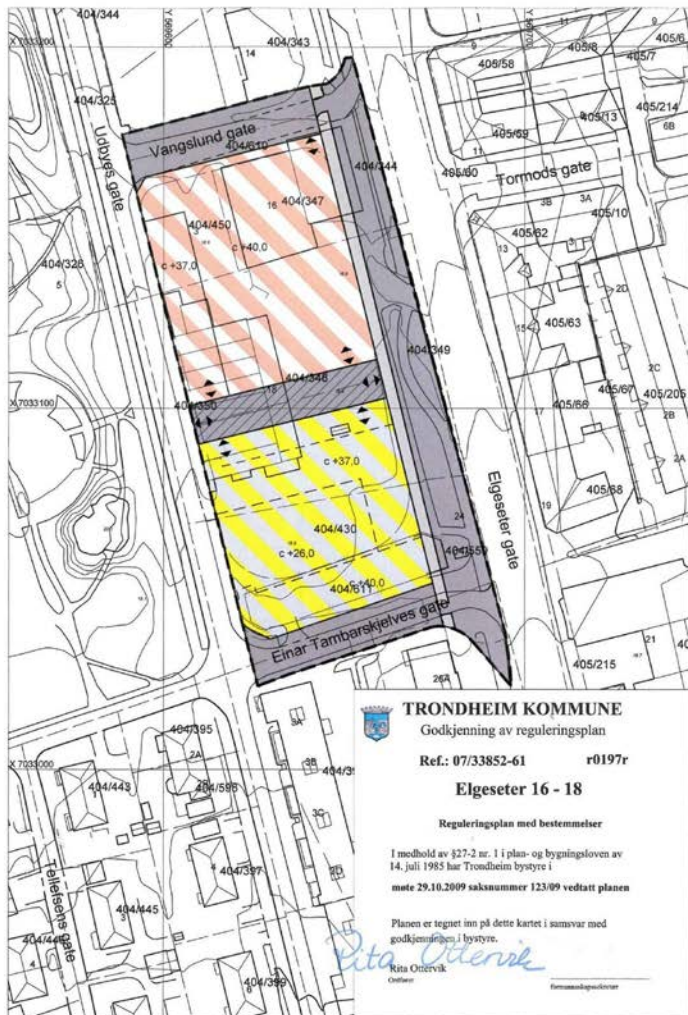
Tobb,
h e r .

Ang. Deres boligbygg på nr. 3, Udbyes gate.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles
for samrlige leiligheter, i alt 48 stk.

TRONDHEIM BYGNINGSSEKKEKONTOR, den 20. juni 1953.

Udby



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Gate med fortau (311)
- Gangveg (322) (fortau)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 7. ledd)

- Felles adkomst (710)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2. ledd)

- Boligforretnings (910)
- Annet kombinert formål (990)
- Nærings/bensinstasjon

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggesgrense (1211)
- Byggetlinje (påløst plassering) (1212)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel

- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Omriss planlagt garasje under bakken (1213)

Ekvidistanse 0.5 m

0 10 20 30 40 50



TRONDHEIM KOMMUNE

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89
Høydereferanse: Trondheim lokal



Elgeseter gate 16-18, plan 2 av 2

Reguleringsplan med bestemmelser

MÅLESTOKK:

1:1000/A3

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/33852-61 r0197r

Elgeseter 16 - 18

Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i møte 29.10.2009 saknummer 123/09 vedtatt planen

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

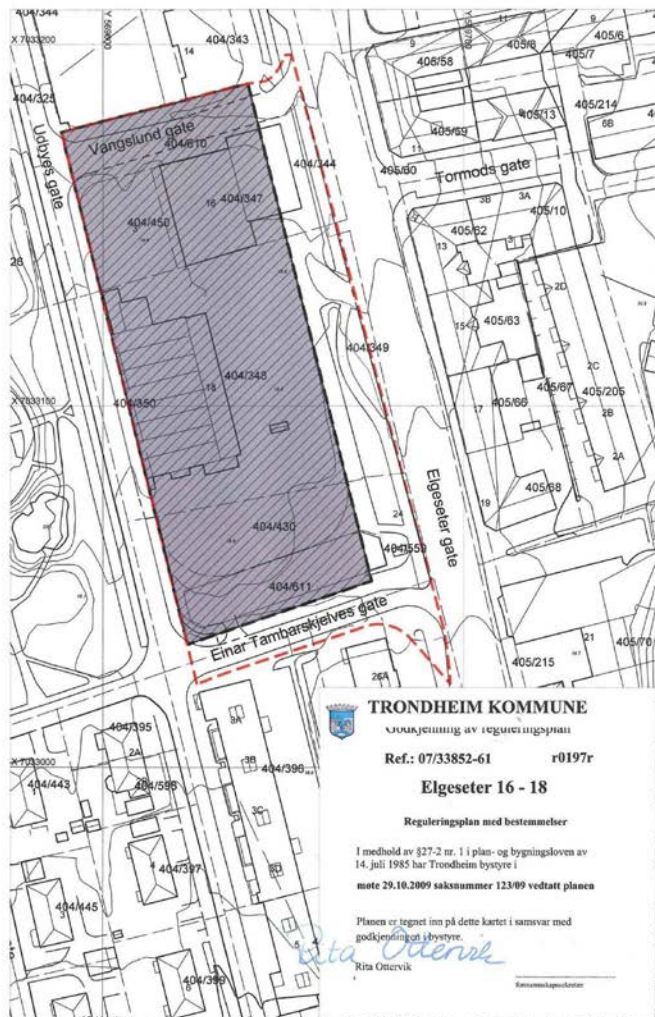
Rita Ottervik
Ordfører

Formannskapet

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Revisjoner i hht møte 15.04.2009	22.04.2009	VH		
Revisjoner i hht feliretting	30.04.2009	VH		
Ferdigstilling av plankart	12.05.2009	mhs		
Kart til sluttbehandling	04.09.2009	fns		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	01.04.2008	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.06.2009	
Offentlig ettersyn	08.06.2009 - 24.07.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.09.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.10.2009	
Godkjent i bystyret	29.10.2009	

Planen er utarbeidet av: VOLL ARKITEKTER AS, Kjøpmannsgt. 40, 7011 Trondheim	Planen er fremmet av: I.K. Lykke	TEGNET VH/mhs	REGULERINGSPLAN NR. r0197r
DATO: 09.03.2009	KOMMUNENS SAKSNR.: 07/33852	SAKSBEH. KEP	ARKIVNR.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 7. ledd)

Garasjer (770)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Omriss av planlagt bebyggelse (garasje)
- - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Illustrasjoner:

— Planens totale omfang



Ekvidistanse 0,5 m

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89
Høydereferanse: Trondheim lokal



TRONDHEIM KOMMUNE

Elgeseter gate 16-18, plan 1 av 2

Reguleringsplan med bestemmelser

MÅLESTOKK:

1:1000/A3



TRONDHEIM KOMMUNE

Utskrift av reguleringsplan

Ref.: 07/33852-61 r0197r

Elgeseter 16 - 18

Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i

møte 29.10.2009 saknummer 123/09 vedtatt planen

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

Rita Østervik

Kommunalegislator

REVISJONER

Revisjoner i hht møte	DATO	SIGN.
22.04.2009	VH	
Revisjoner i hht fellesting	30.04.2009	VH
Ferdigstilling av plankart	12.05.2009	mhs
Kart til sluttbehandling	04.09.2009	fhs

DATO

SIGN.

DATO

SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	01.04.2008	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.06.2009	
Offentlig ettersyn	08.06.2009 - 24.07.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.09.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.10.2009	
Godkjent i bystyret	29.10.2009	

DATO

SIGN.

Planen er utarbeidet av:

VOLL ARKITEKTER AS, Kjøpmannsgt. 40, 7011 Trondheim

Planen er fremmet av:

L.R. Ljåne

TEGNET

VH/mhs

REGULERINGSPLAN NR.

r0197r

SAKSBEH.

ARKIVNR.

DATO: 09.03.2009

KOMMUNENS SAKSNR.: 07/33852

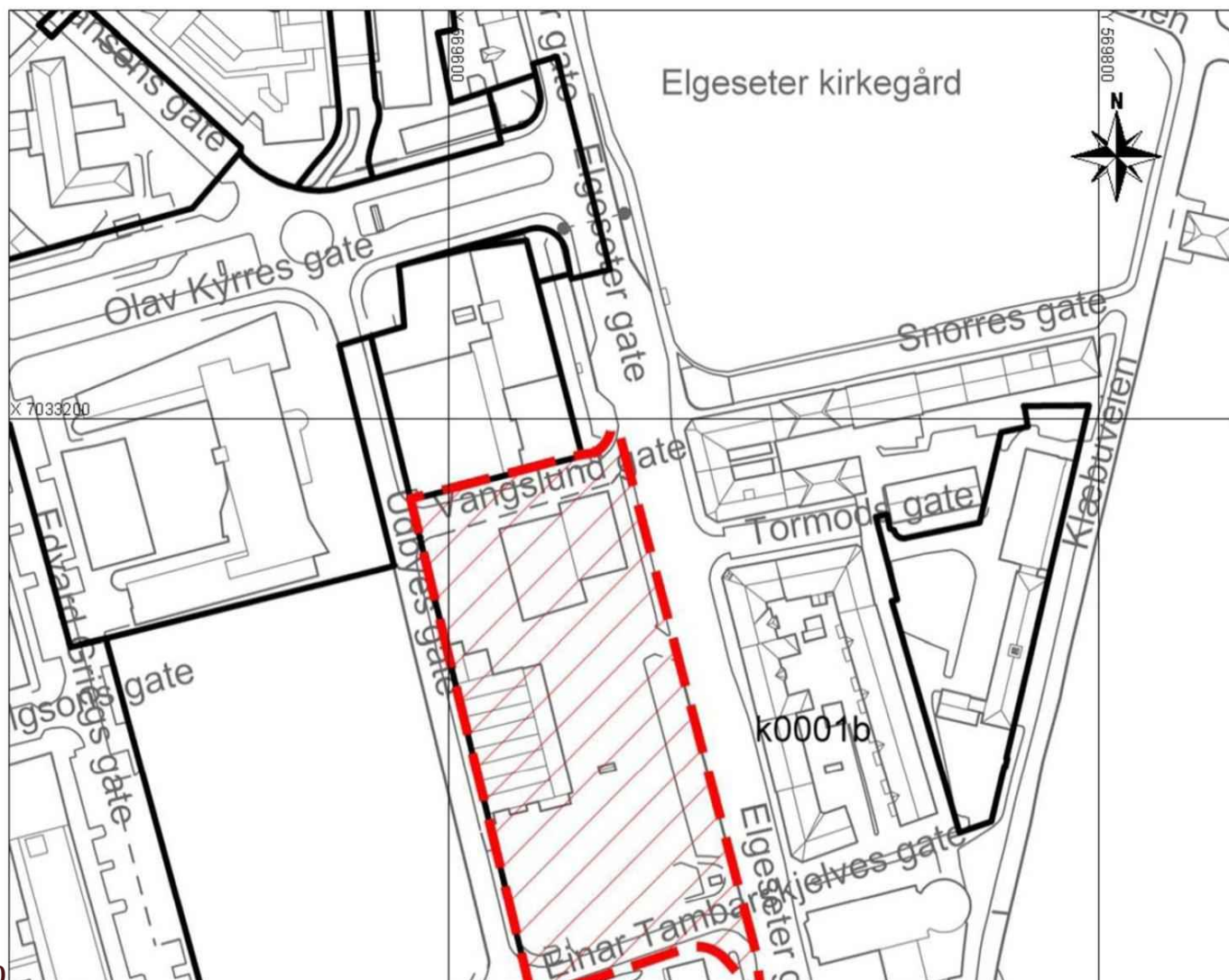
KEP

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENE REGULERINGSPLANER

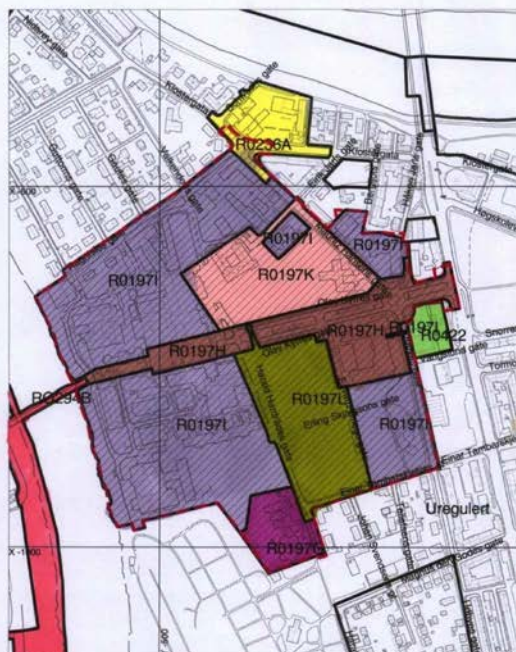
INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0197R ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):K0001B

1:2000



GJELDENDE REGULERINGSPLANER

M 1:5000

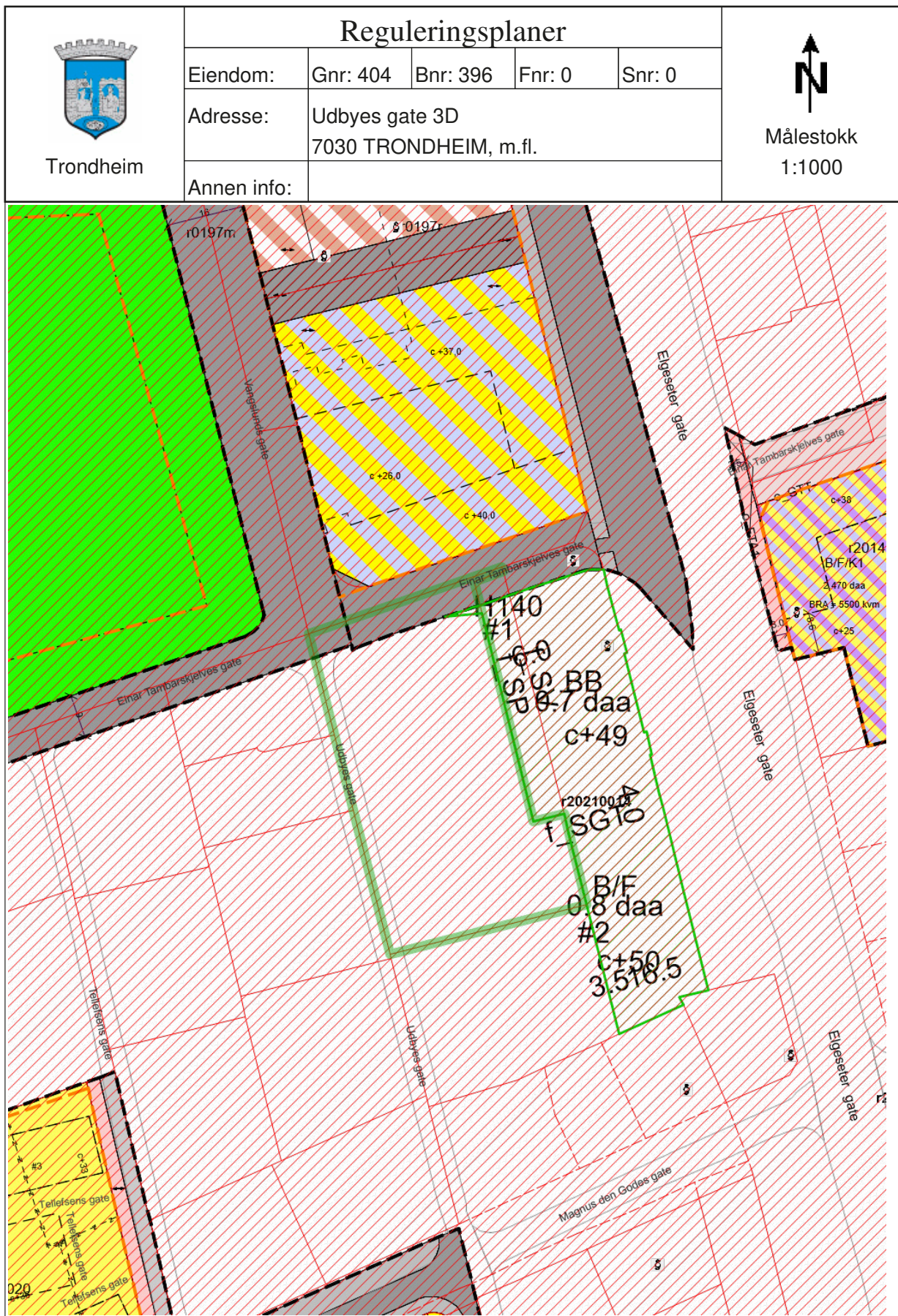


TRONDHEIM KOMMUNE

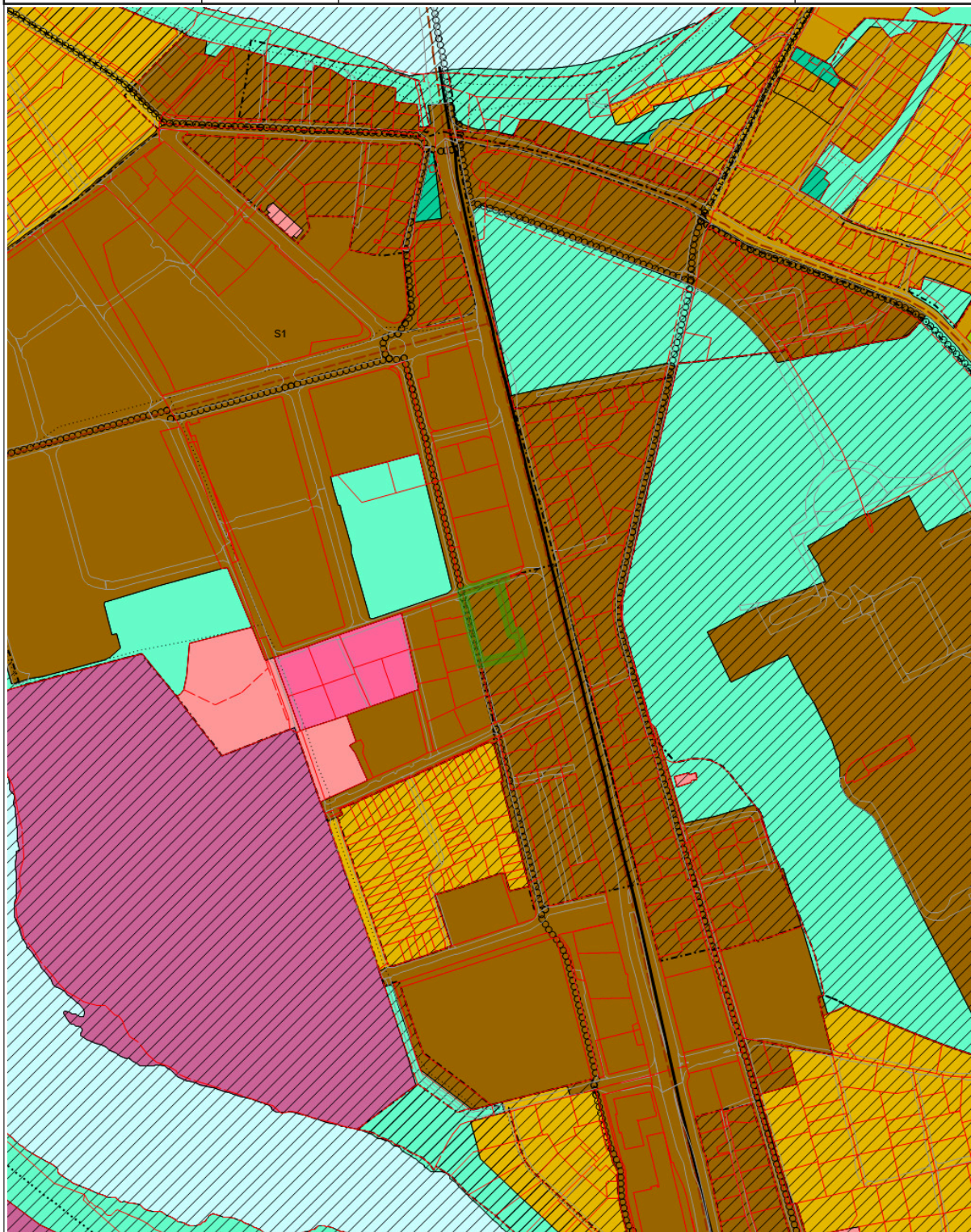
Gjeldende planer
Planens begrensning

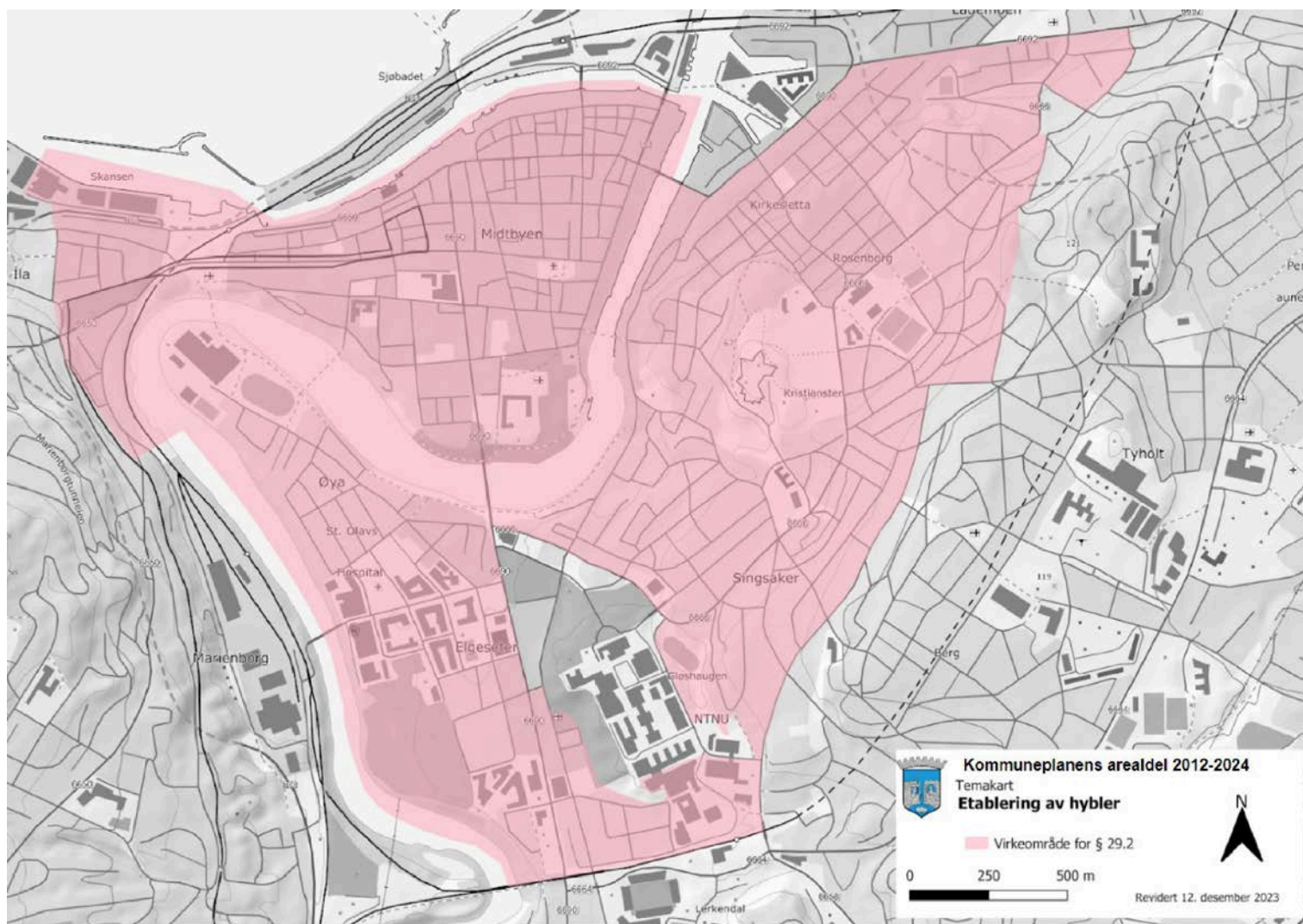
INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST
R0236A	stf. 31.08.2000 Reguleringsplan for Klostergata 46, 48, 56 og Schwachs gate 1
R0294B	stf. 22.11.2001 Marienborg.
R0422	stf. 31.05.2001 Reguleringsplan for Elgeseter gate 10
R0197G	br. 04.05.1999 Bebyggelsesplan for Harald Hardrådes gate 18 og del av Olav Kyrres gate 17 med tiliggende arealer (område 09 i reguleringsplan for området...
R0197I	Utgår
R0197L	br. 05.03.2002 Området mellom Olav Kyrres gate og Einar Tambarskjelves gate. Endret bebyggelsesplan for Regionsykehuset.
R0197H	br. 02.11.1999 RIT 2000, Regionsykehuset i Trondheim. Endring av bebyggelsesplan m/ bestemmelser for Olav Kyrres gate.
R0197K	br. 17.07.2001 Bebyggelsesplan for et område mellom Olav Kyrres gate og Mauritz Hansens gate



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 396	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Udbyes gate 3D 7030 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					







TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180044

Arkivsak:17/33142

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019

Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

Vedtak:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:

Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Formål

Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn

Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-plataet ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m² og ombygging av 45 000 m² av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunsthøgskolen. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

Visjoner og mål

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipper som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås.

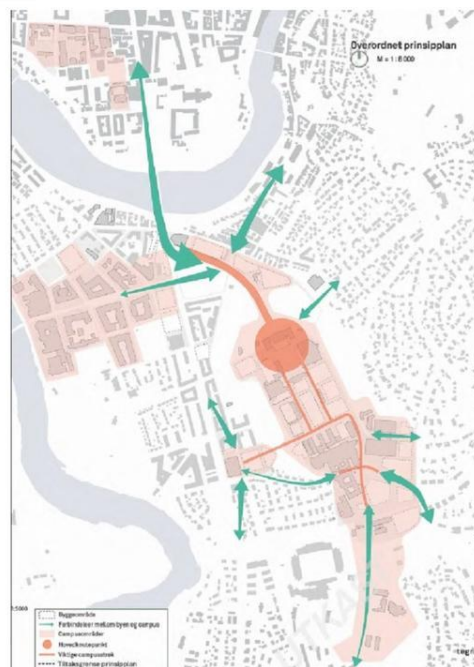
Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

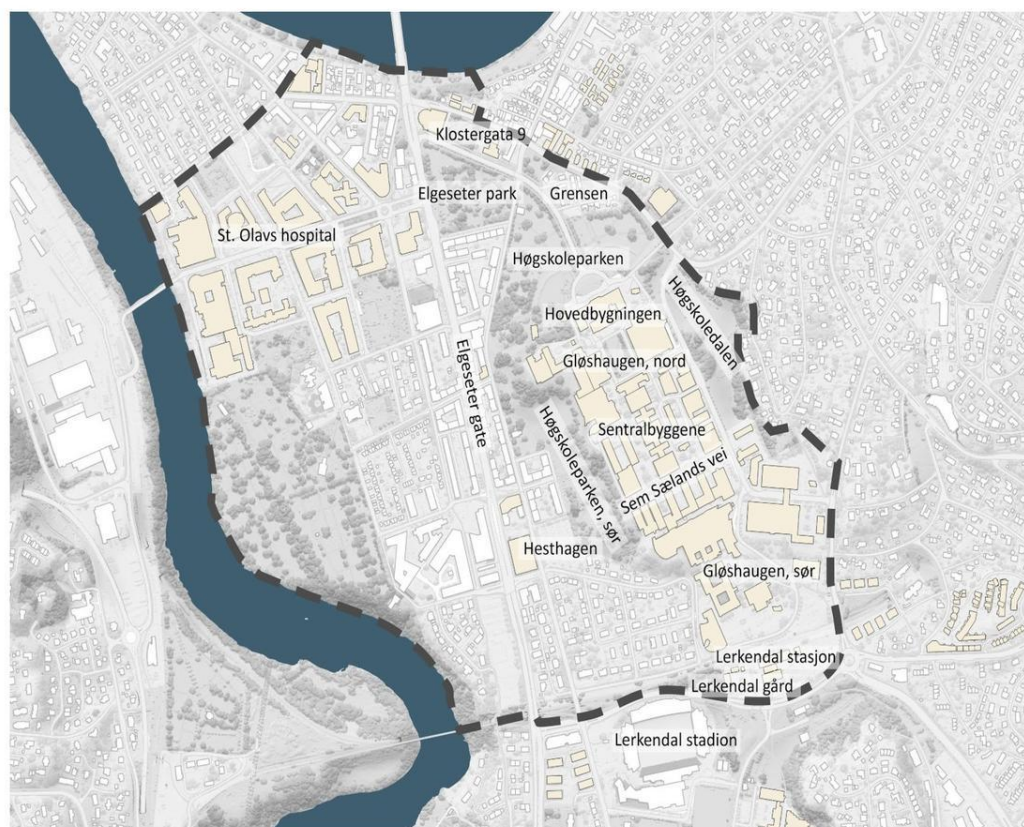
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.

Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.



Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
 - Trafikkanalyse
 - Plan for varelevering og avfallstransport
 - Plan for bygge- og anleggsfasen
- Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafiksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram

Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

Naturmangfold	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Stedsanalyse bycampus Temaplan for naturmiljøet i Trondheim Kommunens naturtype- og viltkart Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.)
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull.
Landskap	
Problemstillinger	Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Landskapsanalyse for Trondheim Temaplan for høyhus i Trondheim

Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt.
By- og friluftsliv	
Problemstillinger	By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Plan for friluftsliv og grønne områder Stedsanalyse bycampus Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Befolkningens helse og sosial bærekraft	
Problemstillinger	Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Barn og unges oppvekstvilkår	
Problemstillinger	Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Barnetråkkregistrering Stedsanalyse bycampus Ungdommens campus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen.

Universell utforming	
Problemstillinger	Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte.
Kriminalitetsforebygging og trygghet	
Problemstillinger	Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging) Stedsanalyse Bycampus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Kulturminner og kulturmiljø	
Problemstillinger	Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Riksantikvarens landsverneplaner Stedsanalyse bycampus Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Riksantikvarens NB-register
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern.
Arkitektonisk og estetisk utforming	

Problemstillinger	Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Veileder for byform og arkitektur
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner.
Forurensing	
Problemstillinger	Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart for forurenset grunn Støysonekart Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer.
Transport	
Problemstillinger	Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport. Utrede virkninger for trafiksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport. Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune.
Klimagassutslipp	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune) Trafikkanalyse Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser.

Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer	
Problemstillinger	Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018) Klimaprofil for Trøndelag.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter.
Lokalklima	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet.
Områdestabilitet og geotekniske forhold	
Problemstillinger	Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunns mål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunns mål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

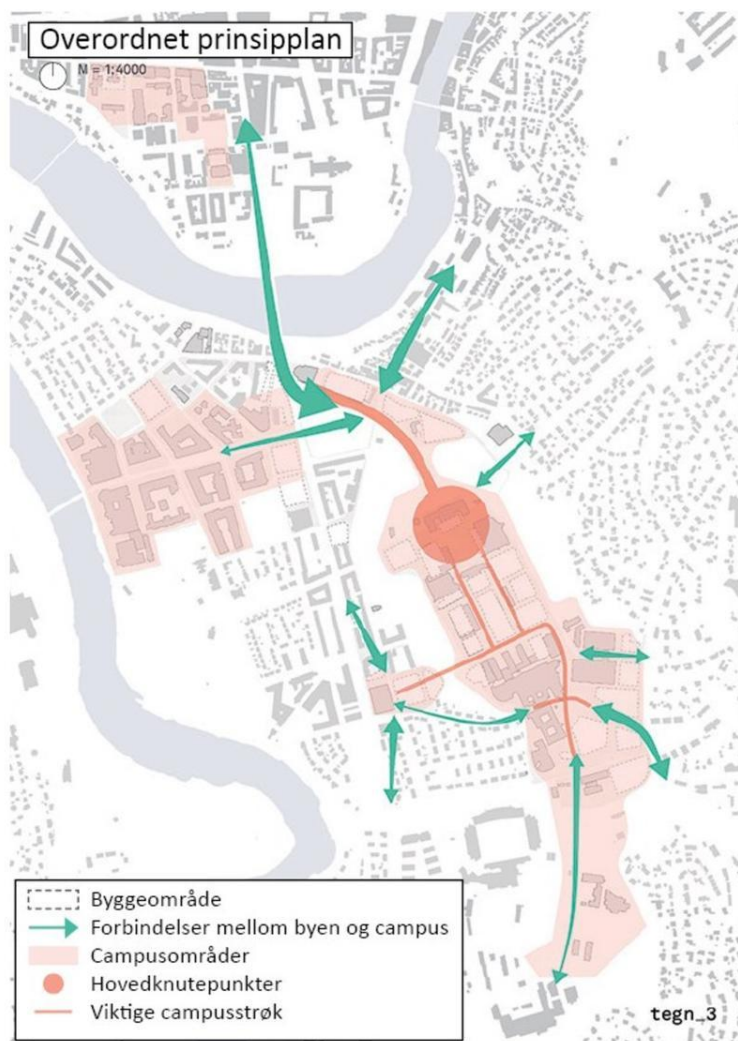
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

Øvrige planprinsipper

NTNUs ni planprinsipper skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompaktet brukes for å nå energi- og miljømål.

Miljøprogram

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurensset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

Aktuelt kunnskapsgrunnlag

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R 197r

Arkivsak: 07/33852

Elgeseter gate 16 og 18 Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Trondheim bystyre mø
29.10.09, sak B nr. 123/09.

Lita Ottervik
ordfører

formannskapsekretær

Planforslag er datert	:09.03.2008
Dato for siste revisjon av plankartet	:04.09.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:25.08.2009
Dato for bystyrets vedtak	:29.10.2009

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på 2 horisontaldelte plankart:
Plan 1 med garasjeanlegg under bakkenivå.
Plan 2 med byggeområder og trafikkområder over bakkenivå.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende reguleringsformål som er vist på plankartene:

- Offentlige trafikkområder
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gate med fortau
- Kombinerte formål
 - Bolig/Forretning
 - Næringsbygg med bensinstasjon
- Fellesområder
 - Atkomstgate
 - Garasjeanlegg

§ 3 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Alle trafikkområder, uteområder og publikumsrettede virksomheter skal utformes i samsvar med prinsippene for universell utforming.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vangslunds gate

Gata skal opparbeides med tosidig fortau minimum 2,5 meter brede.

Det tillates at bebyggelse kan krager ut over gata i maksimum 2,5 meters bredde fra 3. etasje og høyere.

Det tillates etablert bruforbindelse over gata mellom bygninger på begge sider. Brua skal ha en frihøyde fra gate på minimum 4,5 meter, en bredde på maksimum 4 meter og høyden skal ikke overstige en etasjehøyde. Brua skal utføres i transparent materiale som tillater lysgjennomgang.

Det skal avsettes plass for stasjon for returavfall.
 Det tillates etablert privat kjeller under gata i samsvar med plankart 2.

4.2 Einar Tambarskjølves gate

Gata skal opparbeides med tosidig fortau minimum 2,5 meter bredde. Det tillates at bebyggelse kan krage ut over fortau i kryssområdet mot Udbyes gate fra 3. etasje og høyere.

4.3 Elgeseter gate

Området reguleres til fortau og kjøreareal som vist på plankartet.
 Ved etablering av kjørefelt skal eksisterende trær som er vist på illustrasjonsplan, saksvedlegg 3, bevares.
 Det skal plantes nye gatetrær langs gaten som vist på illustrasjonsplan, saksvedlegg 3.

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomst

Området skal brukes til kjøreveg med fortau på begge sider. Fortau skal ha en bredde på minimum 2 meter og skal være mest mulig sammenhengende. Mellom fortau og ubebygd grunn innenfor byggeareal, som parkeringsplass, varegård og lignende skal det etableres en tilstrekkelig bred sikringssone med gjerde, vegetasjon eller annen buffer.
 Atkomsten skal være felles for all bebyggelse innenfor planområdet.

5.2 Felles garasjeanlegg

Eierforhold

Kjelleren skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

Arealbruk

Kjelleren skal brukes til parkeringsplasser for biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov, vertikalforbindelser (trapper/heiser), lager- og bodareal, bensintanker, areal for avfallshåndtering og tekniske anlegg. Parkeringsplasser for boliger skal øremerkes for bruk til disse.
 Det tillates ikke kommersiell utleie av parkeringsplasser til andre brukere enn de som er nevnt her.

Grad av utnytting

Maksimalt tillatt utnytting 9 330 m² BRA.

§ 6 KOMBINERTE BYGGEFORMÅL

6.1 Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelsen

Der ikke annet er bestemt skal bebyggelsens plasseres i formålsgrenser mot offentlige gater.
 Der bebyggelsen trekkes tilbake fra formålsgrensen i på bakkeplan, skal fasadelivet aksentueres ved hjelp av bærende søyler og/eller delvis transparent raster.
 På gateplan mot fortau skal det etableres en mest mulig sammenhengende og solid skjerming, minimum 100 cm høy, i form av mur, permanente plantekasser eller liknende som buffer mellom fortau og ubebygd areal. Skjermingen skal gis en utforming og ha en materialbruk som harmonerer med bygningsfasaden.
 Høyden på bebyggelsen, inkludert takoppbygg, gjerder og lignende skal ikke overstige tillatte gesimshøyder som er angitt med kotchøyder på plankartet.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde del av utbyggingsfeltet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest for bebyggelsen innenfor feltet kan gis.

Parkering

Parkering for biler og sykler for bebyggelsen skal plasseres innen for det respektive byggeområdet og i felles kjeller og dimensjoneres i samsvar med kommunens parkeringsbestemmelser.

Med søknad om byggetiltak skal det foreligge en parkeringsplan for hele bebyggelsen som viser antall parkeringsplasser for biler og sykler fordelt på de ulike byggeformål, samt bilplasser for bevegelseshemmede og plassering av disse.

Atkomst

Bilatomst til offentlige gater og til felles avkjørsel skal plasseres som vist med pil på plankartet.

Varelevering

I byggeområdet skal det settes av tilstrekkelig plass for person- og varelevering, herunder avfallshenting, på egen grunn. Det tillates ikke løsninger som innebærer rygging i regulert trafikkareal, stopp i sykkelfelt eller på fortau. Dette gjelder også avstigningsfelt for buss og drosje i forbindelse med hotell.

Avfall

Det tillates ikke lagring av avfall på uteareal. Det skal legges til rette for avfallssug.

Skilt

Med søknad om byggetillatelse skal det følge en skiltplan. Skiltplanen skal være utarbeidet i samsvar med kommunens veiledende skiltforskrift.

6.2 Boliger og ForretningArealbruk

Området skal brukes til butikk med tilhørende anlegg og boliger med tilhørende anlegg.

Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttning til butikk er 4000 m² BRA salgsflate.

Imaginære plan skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.

Maksimal tillatt utnyttning til boliger med tilhørende anlegg er 6910 m² BRA.

Utforming av bebyggelsen

Det kan tillates at maksimum 40 % av 1. etasjes fasade mot Elgeseter gate kan trekkes tilbake med et åpent, overdekket rom.

Boligbebyggelsen skal utformes som to klart separate boligblokker med hovedretning øst-vest. Mot Elgeseter gate skal være åpent rom mellom blokkene over nivå kote 30 med bredde minimum 12 meter. Mot Udbyes gate skal det være åpent rom mellom blokkene over nivå kote 26 på minimum 20 meter.

Det tillates ikke etablert balkonger eller andre utstikk ut over Elgeseter gate eller Udbyes gate.

Det tillates ikke inngangsløsninger med påhengte svalganger ut mot offentlige gater. Svalganger skal integreres i fasade og være minimum 1,5 meter brede.

Uterom for boliger

Uteoppholdsareal for boliger skal avsettes på felles takterrasser og balkonger i samsvar med gjeldende bestemmelser. Minimum 60 % av felles uteareal skal plasseres på tak mellom boligblokkene på kote 26, det øvrige felles uterommet kan plasseres på takterrasse på nordre boligblokk. Innglassede balkonger kan regnes med i det totale uterommet.

Alle leiligheter skal ha balkong.

Takoppbygg

For nordre boligblokk tillates etablert støyskjerm, maksimum 1,5 meter høy, samt oppbygg for heis over regulert gesimshøyde.

Boligmiljø

Min 50 % av boligene skal ha universell utforming.

Det tillates ikke etablert boliger på lavere nivå enn kote 25.

Inngang til boliger skal legges til Udbyes gate og skal ha direkte atkomst til felles uterom.

Leiligheter skal være gjennomgående.

Alle leilighetene skal være 2- roms eller større og minimum 60 % skal være 3roms eller større.

5.3 Næringsbygg og bensinstasjon

Arealbruk

Området skal brukes til næringsformål som kontor, hotell, undervisningsformål og annet. Det tillates etablert bensinstasjon i 1. etasje.

Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt utnyttning 17 160 m² BRA. Av dette tillates et innendørs salgsareal for bensinstasjon på maksimalt 250 m² BRA, beregnet i samsvar med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesenter.

Utforming av bebyggelsen

Det tillates at 1. etasjes fasade trekkes tilbake fra Elgeseter gate for å danne et overdekket, åpent rom for bensinstasjon med forplass. Fasadelinjen langs Elgeseter gate skal i så fall aksentueres med vegetasjon eller andre bygningsselementer i en høyde på minimum 0,80 m. Minimum 60 % av grunnflaten skal være bebyggt.

Atkomst

Innenfor formålsgrensen skal det etableres atkomst og vertikalforbindelser til felles kjeller.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis ferdigattest for byggetiltak innenfor byggeområdene, skal tilhørende fellesområder og samtlige offentlige trafikkareal innenfor planområdet være opparbeidet med beplantning i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av vegmyndigheten.

Før det gis ferdigattest for boliger skal gangatkomst over Udbyes gate til Finalebanen være oppgradert for bedre trafiksikkerhet i samsvar med plan godkjent av kommunen.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Miljø

Støytiltak

Støynivå innendørs og i uterom skal ikke overskride de anbefalte grenseverdiene for lydklasse C angitt i Norsk Standard NS 8175, Lydforhold i bygninger. Soverom skal plasseres mest mulig skjermet for støy fra biltrafikk. Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon med støvfilter for innluft med tilfredsstillende kvalitet.

Med søknad om byggetiltak skal det foreligge en støyutredning som beregner støynivå og redegjør for effekten av planlagte støyskjermingstiltak. Alle foreslåtte støyskjermingstiltak skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til boliger.

I søknad om byggetiltak skal det også redegjøres for hvordan valgt fasademateriale kan bidra til å redusere reflektering av støy fra biltrafikk i Elgeseter gate mot boligbebyggelsen på østsiden av gaten.

Geoteknisk undersøkelse

Med søknad om byggetiltak skal det følge en geoteknisk rapport som redegjør for nødvendige tiltak i forbindelse med byggeperioden.

Forurenset grunn

Før det kan gis igansettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.2 Vilkår om anlegg

Krav om anleggsplan

Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent anleggsplan. Planen skal vise kjøreruter for anleggstrafikk og eventuell trafikkomlegging av øvrig trafikk og midlertidig skiltplan.

Krav til trafiksikkerhet i anleggsperioden

For gående skal det etableres et tydelig tilbud med gode sikkerhetsavstander til anleggsområdet.

Krav til anleggsstøy

I anleggsperioden skal Oslo kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes. Driftstidene i bestemmelsene forskyves en time fram. Dag defineres for tidsrommet kl. 07-19, kveld kl. 19-23 og natt kl. 23-07. Dersom det skal foregå arbeid på lørdager, skal bestemmelsene for "Kveld" være gjeldende.

Krav til trebeskyttelse i anleggsperioden

I anleggsfasen skal eksisterende trær vist som illustrasjon på plankart være sikret med gjerder utenfor dryppsonen. Området innenfor gjerdet skal være uten atkomst. Det skal ikke graves innenfor rotsonen. Rigg skal ikke plasseres innenfor rotsonen og materialer skal ikke lagres innenfor denne.

Krav til reduksjon av støy i anleggsperioden

Plan for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport inn og ut av området i byggeperioden skal være godkjent av kommunen før igangsettingsstillatelse for byggetiltak kan gis.

Bystyrets vedtak av 29.10.09 er som følger:

VEDTAK:

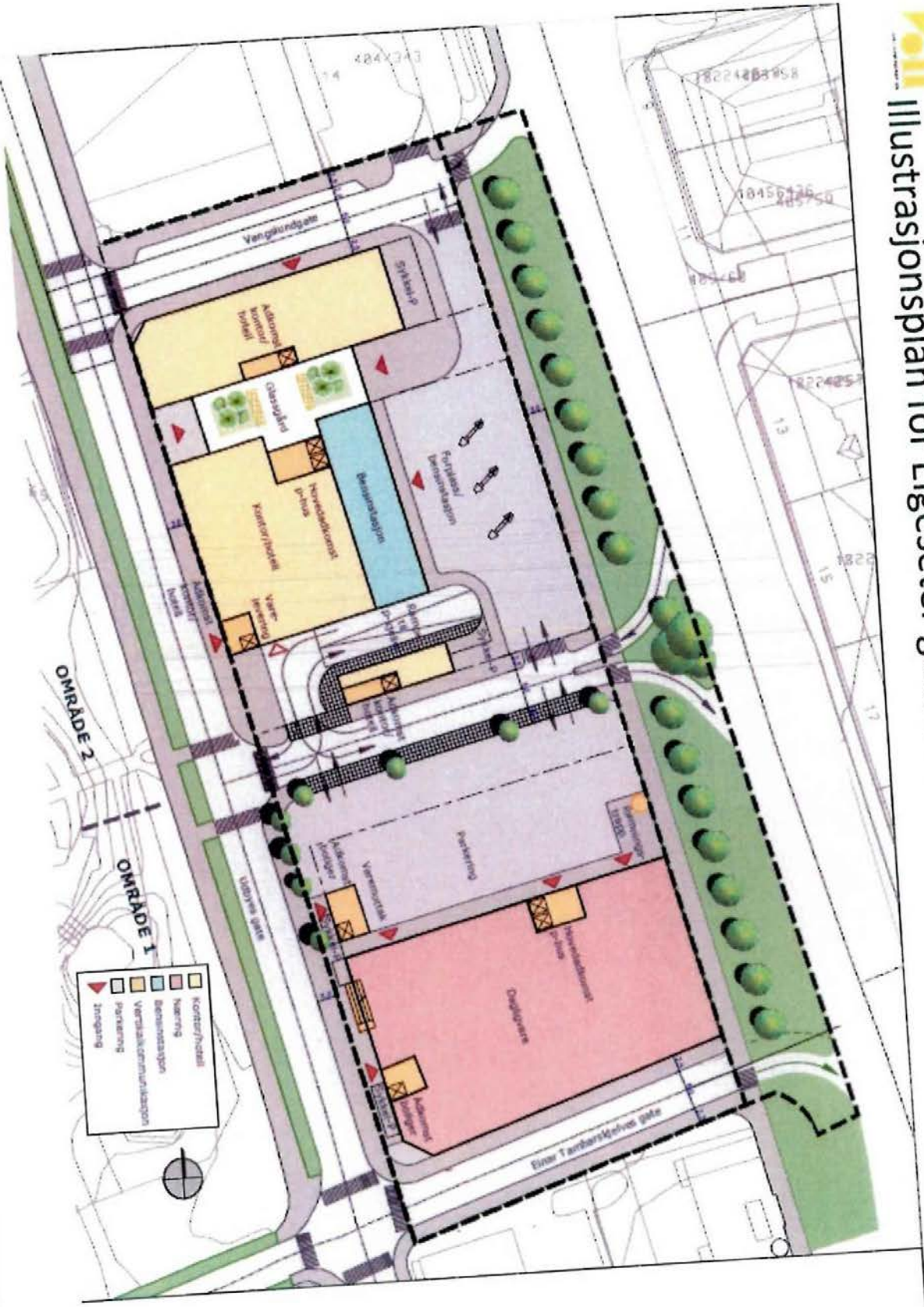
Bystyret vedtar reguleringsplan for Elgeseter gate 16 og 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter as datert 09.03.09 sist endret 04.09.09 og i bestemmelser sist endret 25.08.09.

Vedtaket fattes i henhold til § 27.2 i plan- og bygningsloven.

FLERTALLSMERKNAD – MDG, Ap, SV, V, Sp, KrF, R:

Bystyret forutsetter at rådmannen gjennom revisjon av "Transportpakke for miljø" og gjennom andre tiltak, legger fram forslag som kan sikre at luftkvalitet og støynivå i Elgeseter gate og Holtermanns veien tilfredsstiller nasjonale minimumskrav og målsettingene i transportpakka.

3 **Woll** Illustrasjonsplan for Elgeseter gate 30.04.08



R197m

Arkivsak:03/14527

**BESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE VED ST.
OLAVS HOSPITAL, AVGRENSET AV EINAR TAMBARSKJELVES GATE,
TILFREDSHET KIRKEGÅRD, NIDELVA, RAGNHILDS GATE, MAURITZ HANSENS
GATE, ELGESETER GATE OG UDBYES GATE**

Planen er datert:	30.06.2003
Dato for siste revisjon av plankartet:	09.02.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.02.2004
Bystyrets vedtak:	29.04.2004
Dato for reviderte bestemmelser ihht	
Bystyrets vedtak:	29.04.2004

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avmerket med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder: Områder for offentlig bebyggelse (sykehus)
Områder for boliger (blokkbebyggelse)

Offentlige trafikkområder

Offentlige friområder

Spesialområder: Bevaringsområder offentlig friområde
Bevaringsområder offentlig bebyggelse
Bevaringsområder offentlig trafikkområde

Kombinerte formål: Område for offentlig bebyggelse og offentlig trafikkområde (bru)
Område for offentlig friområde og offentlig trafikkområde (bru)
Område for offentlig friområde og offentlig bebyggelse (turveg)

§1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Området skal i hovedtrekk bygges ut med gatenett, kvartalsstruktur og beplantning som vist i illustrasjonsplanen.
- 1.2 Før tiltakstillatelse kan gis, skal det utarbeides og godkjennes detaljert bebyggelsesplan for det aktuelle trafikk- og/eller byggeområdet med tilliggende gatenett.
Før utarbeidelse av den enkelte bebyggelsesplan, avgjøres hvilke deler av gatenettet som skal inngå i planen.
Unntak fra krav om godkjenning av bebyggelsesplan før tiltakstillatelse kan gis, kan gjøres i forbindelse med riving av bortregulerte bygninger.

- 1.2.1 Bebyggelsesplanen skal inneholde kotert situasjonsplan som viser plassering av bygninger med byggehøyder, utforming, parkerings- og grøntarealer (med ny trevegetasjon) samt adkomstforhold.
For byggeområder som ligger inntil eksisterende boligbebyggelse, skal det framlegges sol/skyggediagrammer som viser konsekvenser av utbygginga for bolighusene.
- 1.2.2 For trafikkområder skal bebyggelsesplanen vise inndeling av gateprofiler til kjøretrasé, gang- og sykkeltrasé, fotgjengerfelt, trafikklys, midtdeler og beplantning, bussholdeplasser, avstigningslommer og parkeringsplasser.
- 1.2.3 I tilknytning til bebyggelsesplan skal det redegjøres for parkeringsbehov og utarbeides parkeringsløsninger for det enkelte kvartal i henhold til reguleringsplanens illustrasjonsplan for sykehusområdet.
- 1.2.4 I forbindelse med bebyggelsesplan skal det redegjøres for hvor anleggstrafikk og trafikk forøvrig skal gå i anleggs- og driftsfase.
Eventuelle avbøtende tiltak skal avklares i forbindelse med behandling av bebyggelsesplanen.
- 1.2.5 I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan skal det avklares behov for dokumentasjon av bygninger som skal rives, og videre hvilket nivå den eventuelle dokumentasjon skal ligge på.
Det forutsettes at når det gjelder riving av eksisterende blokker 04, 11, 14, 15, 19, 20, 21 og 41, Ragnhilds gate 11 og 13, skal dokumentasjonsnivå foreslått i SINTEF's kulturminneutredning datert 06.01.97 legges til grunn.
- 1.2.6 Eksisterende trær skal koordinatfestes og vurderes individuelt i bebyggelsesplanen.
- 1.3 Før brukstillatelse for bygningene kan gis, og før veganleggene står ferdige, skal utomhusarbeider med utplanting av nye trær i henhold til illustrasjonsplanen og godkjent bebyggelsesplan være utført.
- 1.4 Det er en hovedmålsetting å bevare flest mulig av de eksisterende trærne i området, og ingen trær skal fjernes før kommunen på forhånd har gitt sitt samtykke. Eventuelt samtykke til felling av trær skal gis i forbindelse med den aktuelle byggesaken.

Trær som kan bevares skal beskyttes og ivaretas i anleggsperioden. Det skal redegjøres for hvordan dette skal skje ved byggemelding.

Det må inngås avtaler som sikrer ivaretagelse av trærne i anleggsperioden og erstatningsansvar ved eventuelle skader.
- 1.5 Maksimal parkeringsmengde for fullt utbygd sykehus (277.000 m² BRA) er 1000 plasser.

Før første bebyggelsesplan kan behandles, må det foreligge en revidert parkeringsplan for hele området som angir fordeling av de 1000 plassene på de enkelte kvartalene. Kommunen skal likevel ved behandling av bebyggelsesplanene kunne vurdere hva som er det forsvarlige antall parkeringsplasser å bygge ut for det enkelte kvartal, da etter en parkeringsplan for hele området som redegjør for behov.

- 1.6 Det skal ikke anlegges parkeringsplasser i Einar Tambarskjelves gate.
- 1.7 Ingen av kvartalene skal ha hovedadkomst eller avkjørsel fra Ragnhilds gate eller Einar Tambarskjelves gate.
- 1.8 Ved riving av bygninger i kvartal som ikke umiddelbart skal utbygges, skal arealet samtidig ryddes og gis en parkmessig behandling.
- 1.9 Forhold som får miljømessige konsekvenser for utforminga av bygg og anlegg skal være utredet før planen gjennomføres (f.eks. gjennom et miljøoppfølgingsprogram).
- 1.10 I hver enkelt rivingssak skal det redegjøres for hvordan bygningene skal rives og hvordan rivingsmassene skal håndteres. Redegjørelse skal godkjennes av kommunen.
- 1.11 Før tiltakstillatelse kan gis, skal det foreligge grunnundersøkelser og plan godkjent av forurensningsmyndighet for fjerning og sikring av forurenset grunn.
- 1.12 Bygge- og anleggsstøy:
Oslo kommunes "Forskrifter om begrensnig av støy" av 01.10.1975 legges til grunn for vurdering av grenseverdier i forbindelse med anleggsvirksomheten.
Krav til støynivå reguleres iht. følgende grenseverdier:

Tidsintervaller	Ekvivalentnivå* L eq 1/2 time målt utenfor pasientrom	Ekvivalentnivå* L eq 1/2 time målt utenfor boliger**
Dagtid, 0700-1800	70 dB(A)***	70 dB(A)
Kveldstid, 1800-2200	Aktiviteter som genererer støy må godkjennes	65 dB(A)
Natt, 2200-0700	Generelt forbud mot aktiviteter som genererer støy	Generelt forbud mot aktiviteter som genererer støy

* Støykravene gjelder målte verdier ute -utenfor pasientrom og boliger (2 meter foran fasade).

** Gjelder for boliger både innafor og utenfor RiT sitt område.

*** Støyende innvendige byggeaktiviteter skal begrenses til L eq 1/2 time 45 dB(A) i pasientrom.

For andre rom (f.eks. personalrom) gjelder Arbeidsmiljølovens grenseverdier.

Ved eventuelle klager må tiltakshaver dokumentere at de ovenfornevnte grenseverdier er fulgt.

Anleggsarbeidene skal kun utføres på hverdager hvis det ikke foreligger dispensasjon. Naboer skal varsles i god tid før oppstart av arbeidene. Forøvrig skal anleggsarbeidene gjennomføres i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter for byggearbeider samt politivedtekter for Trondheim, og i samsvar med de vilkår som er satt i tiltakstillatelsen.

1.13 Vegtrafikkstøy:

Ved større varige endringer av trafikk og omlegginger av gatenett i utbyggingen legges til grunn for vurdering av trafikkstøy "Retningslinjer for vegtrafikkstøy" (T-8/79, Miljøverndepartementet).

Ved midlertidige omlegginger av gatenett med varighet over 6 måneder, vurderes trafikkstøy etter "Retningslinjer for vegtrafikkstøy".

1.14 Med basis i SINTEF's rapport "Beregning av helikopterstøy for endret posisjon av landingsplass ved St. Olavs Hospital", datert 20.06.03, og Luftfartsverkets krav til hinderfrihet ved innflyging, forutsettes det at flygingssoner over Nidelva som vist i støyrapportens figur 6.1 (traséer for innflyging) og 6.2 (traséer for avganger), blir benyttet.

1.15 Det må inngås utbyggingsavtale med Trondheim kommune før tiltakstillatelse kan gis.

1.16 Før tiltakstillatelse kan gis, skal det inngås avtale med kommunen som sikrer allmennheten tilgjengelighet til det interne vegnettet på sykehusområdet.

1.17 For å sikre full tilgjengelighet for allmennheten, kan kommunen kreve at bestemte deler av vegnettet skal opparbeides før tiltakstillatelse kan gis.

1.18 Før den første bebyggelsesplanen på området kan godkjennes, skal hovedplan for vann og avløp være godkjent av kommunen.

1.19 Vedtatte bebyggelsesplaner med bestemmelser for de enkelte trafikk- og byggeområdene gjelder ved siden av foreliggende reguleringsplan som presiseringer av denne. Dersom det er motstrid mellom reguleringsplan og bebyggelsesplan, gjelder den sist vedtatte av disse planene foran den andre på dette punkt.

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Maksimumsareal for bebyggelsen innafor reguleringsgrensa er 282.000 m² BRA (lyse arealer iht. NS 3940).

2.2 Byggeområde for boliger: B1

2.2.1 Utnyttingsgrad og byggehøyder skal være i samsvar med eksisterende forhold. Golvarealet utgjør i dag ca. 4600 m².

2.3 Byggeområder for offentlige bygninger: O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8, O9, O10, O11, O12, O13, O14, O15, O16.

- 2.3.1 Den totale utnyttelsen innafor byggeområdene skal ikke overstige 277.000 m² BRA (lyse arealer iht. NS 3940).
- 2.3.2 Områdene skal nyttas til sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg som pasienthotell og barnehage, med supplerende funksjoner så som post, bank, kiosk.
- 2.3.3 Bebyggelsens høyde skal i et hvert tilfelle godkjennes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker innafor følgende begrensninger:
- O2 5 etasjer, mot Ragnhilds gate 2 og 3 etasjer og underetasje
 - O3 5 etasjer, mot Ragnhilds gate 2 og 3 etasjer og underetasje
 - O4 6 etasjer, mot Ragnhilds gate 2 etasjer og underetasje
 - O5 5 etasjer og underetasje. Nedtrapping mot nordvest og sørøst iht. vedtatt bebyggelsesplan (R 197 k)
 - O6 5 etasjer. Eksisterende bygninger kan påbygges inntil regulert maksimal gesimshøyde.
 - O7 5 etasjer
 - O8 5 etasjer. Nedtrapping mot sør iht. vedtatt bebyggelsesplan (R 197 l)
 - O9 2 etasjer
 - O10 5 etasjer, mot F3 1 etasje og underetasje.
- Eksisterende parkbygg (blokk 38) kan påbygges inntil regulert maksimal gesimshøyde.
- I eksisterende forsyningscenter (blokk 39) kan 2. underetasje utvides under veganlegg fram til F3
- O11 5 etasjer + TME (teknisk mellometasje) og underetasje.
Innafor maksimalt 10% av bebygd areal (BYA) tillates 6 etasjer+TME
 - O12 5 etasjer + TME, mot Ragnhilds gate 2 etasjer og underetasje. Eksisterende kreftbygg (6+U) tillates påbygd med en etasje
 - O13 5 etasjer + TME
 - O14 5 etasjer + TME. Nedtrapping mot øst iht. vedtatt bebyggelsesplan (R 197 k)
 - O15 5 etasjer + TME
 - O16 5 etasjer + TME

I kvartaler der det tillates 5 etasjer, skal 5. etasje ha en lett karakter, eventuelt være tilbaketrukket som vist på illustrasjonsplanen.

Gesimshøyder/mønehøyder er påført reguleringskartet.

- 2.3.4 Takoppbygg for ventilasjonsanlegg og liknende skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.
- 2.3.5 På tomter for offentlig bebyggelse skal det samlet opparbeides grønt uteareal lokalisert på terrasser eller på bakkeplan tilsvarende 25 % av tomtas areal innafor byggegrensene. Min. areal på bakkeplan er 15 % av tomtas byggeareal. Det forutsettes at arealene på bakkeplan først og fremst blir liggende som atrier inne i kvartalene, i hovedtrekk som vist på illustrasjonsplanen.

Kvartal O10 unntas fra dette kravet.

For kvartal O11 skal det samlet opparbeides grønt uteareal lokalisert på terrasser eller på bakkeplan tilsvarende 20 % av tomtas areal innafor byggegrensene.

- 2.3.6 Parkering tillates ikke innafor det ubebygde arealet i kvartalene bortsett fra i kvartalene O4, O5, O10, O11 og O16.
- 2.3.7 På tak av bygninger innafor område O11 tillates plassert hangar og landingsplattform for helikopter nødvendig for forsvarlig drift av luftambulansetjenesten.

a) Støyutsatte fasader og tak i eksisterende bygg innafor støysone III skal støyskjermes og -isoleres slik at innendørs støy nivå i undervisnings- og pasientrom, i forskningsrom og beboelsesrom samt i andre støyømfintlige rom i slike bygg er i tråd med funksjonskrav og grenseverdier som fastsatt i teknisk forskrift og NS 8175. Det vises til Miljøverndepartementets rundskriv T-1277, "Retningslinjer etter plan- og bygningslova om arealbruk i flystøysoner".

b) Støysoleringstiltak i nye bygg skal sikre et maksimalt innendørs flystøy nivå i henhold til teknisk forskrift og NS 8175, samt § 6 i forskrift til arbeidsmiljøloven av 22.06.1993 om støy på arbeidsplassen.

c) Det kan ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for helikopterlandingsplassen før eiendommene Ragnhilds gate 16A og 16B (g.nr./b.nr. 404/262 og 404/580) er støyisolert iht. forskrift om grenseverdier for støy, jf. teknisk forskrift og NS 8175 (kfr. plan- og bygningsloven § 26, 2. punktum).

d) Byggehøyden for nye bygninger og anlegg samt tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse må holdes under innflygings- og sideplan til landingsplassen i henhold til Luftfartsverkets retningslinjer.

2.3.8 *Rekkefølgebestemmelse:*

Krysset Mauritz Hansens gate/Ragnhilds gate/Klostergata skal opparbeides iht. vedtatt reguleringsplan for Klostergata 46, 48, 56 og Schwachs gate 1, R 236 a, vedtatt 31.08.2000, før område O3 og/eller O4 kan utbygges.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 I trafikkområdene kan det anlegges:
- kjørebaner, midtdele, beplantningsrabatter, fortau og avstigningslommer
 - gang- og sykkelbaner
 - parkeringsplasser
 - holdeplasser for buss og drosjer
- 3.2 Over trafikkområdene kan det anlegges bruer som forbinder sykehusbebyggelsens plan 2 og 3.

§4 FRIOMRÅDER: F1, F2 og F3

- 4.1 Område F1 og F3 skal inngå som en del av et sammenhengende grøntområde langs Nidelva.
- 4.1.1 Fylling i friområdet tillates ikke.
Nødvendige inngrep skal byggeanmeldes.
- 4.1.2 Eksisterende trevegetasjon i elveskråningen skal bevares.
- Istandsetting etter byggevirkksomhet skal omfatte reetablering av vegetasjon, etter plan godkjent av Trondheim kommune.
- Områdene omkring bru og O10 skal vektlegges spesielt, slik at inngrepene blir minst mulig.
- Eventuelle skader skal opprettes umiddelbart etter ferdigstilling av prosjektene.
- 4.1.3 Regulert turveg skal opparbeides samtidig med bygging av de tilstøtende kvartalene, og etter plan godkjent av kommunen.
- Kotert opparbeidelsesplan for hele friområdet skal være godkjent av kommunen før utbygging av det første tilstøtende kvartalet igangsettes.
- Det skal i denne forbindelse vurderes mulighet for etablering også av en tursti på et nedre nivå vest for O10 som kan videreføres langs elvebredden på nedsida av Tilfredshet kirkegård.
- 4.1.4 Friområdet skal være tilgjengelig i anleggsperioden.

- 4.2 Område F2 skal nyttes til bydelspark, ballfelt, skøytebane o.l.

§5 SPESIALOMRÅDER, BEVARING: S1, S2, S3, S4.

- 5.1 Innafor områdene S1, S2, S3 og S4 kan Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker tillate nybygg, tilbygg og istandsetting under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Før Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker behandler søknad om tiltakstillatelse, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

- 5.2 Innafor område S3 skal sykehusparken bevares som et parkområde, og eksisterende trær skal ikke kunne fjernes uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse til dette.
- 5.2.1 Det skal inngås avtale mellom Trondheim kommune og sykehuseier om drift og bruk av parken, herunder om skjøtselsplan.
- 5.3 I offentlig trafikkområde mellom S3 og S4 (Erling Skjalgssons gate) kan det maksimalt opparbeides 35 tverrstilte parkeringsplasser, hvorav maksimalt 21 på sørsida av gata. Det skal tilstrebes en symmetrisk plassering av parkeringsplassene omkring administrasjonsbyggets midtakse, slik at dette får en åpning og god kontakt med parken. Areal som ikke benyttes til parkering, fortau eller kjørebane, skal gis en parkmessig opparbeiding iht. illustrasjonsplan som følger planen. Det skal også vektlegges å gi parkeringsarealet et grønt preg.

Bystyrets vedtak av 29.04.2004 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for St. Olavs Hospital som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak og Helsebygg Midt-Norge, senest datert 09.02.2004, med bestemmelser senest datert 09.02.2004.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Tillegg reguleringsbestemmelsenes pkt 1.2.2: gang- og sykkeltrasé, fotgjengerfelt, trafikklys, midtdeler ... (osv)

Flertallsmerknad - Ap, H, SV, Frp, PP, Sp, RV:

Bystyret er bekymret for den fremtidige parkeringssituasjonen ved St. Olavs Hospital. Vi vil med dette oppfordre utbygger til å gå nye runder med sikte på å øke antall parkeringsplasser.

Flertallsmerknad - Ap, SV, Frp, PP, Sp, V, RV, MDG, DEM:

Dersom utbygging av Psykiatrisenteret ikke blir realisert, vil tomtene bli regulert tilbake til boligformål.

(Adm. merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).



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 eiendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Udbyes gate 3D
7030 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre