

aktiv.

Kolstadtunet 4A, 7098 SAUPSTAD

Lys og romslig 2-roms leilighet i 3. etasje. Sørvendt veranda med gode solforhold. Utmerket bussforbindelser. Parkering*



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 73 557,-
Omkostn.: Kr 7 775,-
Total ink omk.: Kr 2 371 332,-
Felleskostn.: Kr 4 280,-
Selger: Lars Erik Dalsegg Heggset

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 51/65 kvm
Tomtstr.: 100498.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 71
Andelsnr.: 244
Oppdragsnr.: 1710260161

Velkommen til Kolstadtunet 4 A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Kolstadtunet 4 A - En romslig og arealeffektiv 2-roms leilighet i 3.Etasje med solrik balkong og bra intern beliggenhet.

Verdt å merke seg:

Veldrevet og godt etablert borettslag.

Gode parkeringsmuligheter i borettslaget.

Gode parkeringsmuligheter i borettslaget.

Kjøkken med rikelig skap- og benkeplass.

Solrik balkong på 4 kvm, vendt mot grøntareal.

Kun ca. 15 min kjøring til sentrum av Trondheim.

Romslig soverom på hhv. 12 kvm med stor skyvedørsgarderobe.

En av de bedre beliggenhetene i feltet med utsyn mot grøntareal.

Gode bussforbindelser like ved leiligheten med hyppige avganger.

Lys og luftig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	42
Energiattest	59
Vedtekter	64
Husordensregler	71
Regnskap	74
Byggetegninger	84
Midlertidlig brukstillatelse	92
Matrikkelbrev	93
Kommuneplankart	95
Planoversikt	97
Reguleringskart	99
Reguleringsbestemmelser	111
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm - To kjellerboder

3. etasje

BRA-i: 51 kvm - Entré/ gang, soverom, bad, kjøkken og stue

BRA-e: 3 kvm - Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 kvm - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

100498.6 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Saupstad i Trondheim kommune. Området anses som rolig, og det er nærhet til alt man trenger i hverdagen. Coop Extra Kolstad og Rema 1000 Saupstad nås på henholdsvis ca. 6 og 8 min til fots.

Det er ca. 10 min med bil til City Syd, Midt-Norges største kjøpesenter, og her finner du bl.a. apotek, vinmonopol og flere spisesteder. Ved kjøpesenteret ligger også store varehus som XXL, Elkjøp og Plantasjen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 11 minutters gange til Huseby barneskole og Huseby ungdomsskole, som begge flyttet inn i nye lokaler i 2021. Heimdal videregående skole nås på ca. 9 min. Det ligger flere barnehager i nrområdet, hvor Kolstad og Huseby er de nærmeste. I gangavstand finner man fotballbane, idrettspark, treningscenter og Husebyhallen med svømmebasseng.

Kolstad Arena ligger ca. 9 min unna til fots, og her spiller Kolstad håndball sine hjemmekamper. Leiligheten har ellers nærhet til flotte tur- og friluftsområder, og det er ca. 1,6 km til Saupstad skisenter som ligger ved inngangen til Bymarka. Her er det et lysløypenett som strekker seg til Granåsen skisenter og hele marka.

Hestsjøen ligger ca. 5,8 km fra leiligheten og er et populært badested med badebrygge, stupetårn, grillplass, bord og benker. Videre er det ca. 15 min med bil til Øysand, hvor du finner badestrand, campingplass og toaletter m.m.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Husebytunet, som ligger ca. 3 min unna. Heimdal stasjon nås etter få minutter på sykkelsetet, og herfra bruker toget ca. 14-17 min til Trondheim S.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Kjartan Korshavn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Kjartan Korshavn opplyser om følgende byggemåte: Leilighet etablert i 3. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater og pusset/ malt utførelse. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aqua Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvtoalett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aqua rørfornyning.
Beskrivelse av arbeidet: Fornyning av rør i hele borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aqua rørfornyning AS
Beskrivelse av arbeidet: Fornyning av rør i hele borettslaget.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Svar: Ja. Salgsprospekt fra 2019.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Aqua Rørservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av blandebatteri på kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: El-Focus AS
Beskrivelse av arbeidet: Stikk til waterguard i kjøkkenbenk.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Svar: Ja. Plastskjermen i varmtvannsberederen er knekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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:

TG2 - VINDUER

Vurdering av avvik:

- Det ble påvist datostemplinger i glass fra 1989, 1993/1994, 1996 og 1998. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavfluss på vinduer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon.

- TG-2 er satt pga. alder og malingsavfluss.

Konsekvens/tiltak:

- Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Overflatebehandling anbefales/ må påregnes.

TG2 - INNVENDIGE DØRER

Vurdering av avvik:

- Eldre ukjent årstall på dører. Det ble registrert stedvis bruksslitasjer og malingsavfluss på enkelte innerdører. Det ble registrert treg åpne/ lukkemekanisme i lås/ vriderkasser til enkelte innerdører.

- TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling anbefales.

TG2 - BAD > SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Vurdering av avvik:

- Forventet brukstid har passert, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er et eldre soilsluk med ettermontert klemring av plast med usikker tetthet. Det bemerkes slitt fuge til gulvbelegg ved det ene ytterhjørnet ved dør, tettheten i dette området er derfor usikker.

- TG-2 er satt pga. alder og slitt/ sprekker i fuge til gulvbelegg og ukjent løsning ved sluk.

Konsekvens/tiltak:

- På grunn av påviste forhold og oppnådd alder bør det etableres et dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk, for å unngå fritt vann på gulv/ vegger. Dette i påvente av en oppgradering som må planlegges og påregnes i tiden som kommer.

TG2 - KJØKKEN > OVERFLATER OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning mangler sokler, enkelte kjøkkenskap/ fronter er skjeve og anbefales justert. Videre er oppvasmaskin løs og anbefales festet.

- TG-2 er satt pga. manglende sokler, skjevheter i enkelte fronter og manglende

innfesting av oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak:

- Etablering av sokler, justering av skap og innfesting av oppvaskmaskin anbefales.

TG2 - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stengeventil er plassert i kjøkkenskap og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

- TG-2 er satt pga. alder på synlige deler av innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.

TG2 - VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Selve ventilasjonsanlegget er trolig felles for flere boenheter og er ikke videre påvist/ undersøkt av undertegnede.

- Ved funksjonstest av kjøkkenavtrekk ble det registrert at avtrekk på bad blåser ut luft. Videre så ble det registrert malingsavfluss på nedre del av enkelte vinduer, noe som er et symptom på redusert luftutskifting. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

- TG-2 er satt pga. at avtrekk på bad har begrenset funksjon/ blåser ut luft når avtrekk til kjøkken er på og symptomer på begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales av fagpersonell, for å undersøke årsak til ovennevnte forhold, og utbedre dette.

TG2 - VARMTVANNSTANK

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting som følge av oppnådd alder/ over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Det følger verken garasje eller biloppstillingsplass med leiligheten. Borettslaget er regulert slik at håndhevelse av parkeringa skjer etter privatrettslige regler. Andelseier må registrere sin bil hos borettslaget for å kunne parkere på området. Dette gjelder også for gjester som kommer på besøk.

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8029132

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 219,49 kWh/m².

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

73 557 (Andel av fellesgjeld)

2 363 557 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 385 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

7 775 (Omkostninger totalt)

16 675 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 475 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 371 332 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 380 232 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 383 032 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 703 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 813 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

- Kommunale avgifter
- Renholdtjenester i fellesareal
- Vedlikehold
- Driftkostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 280

Andel Fellesgjeld

Kr 73 557

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ringvegen Borettslag

Organisasjonsnummer

950117427

Andelsnummer

244

Om borettslaget

Ringvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 30 år

Långiver: Danske bank

Restgjeld: kr 23 333 320

Lånets løpetid: 30 år

Långiver: Danske bank

Restgjeld: kr 46 667 326

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. 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 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr - 1 829 762
- Egenkapital: Kr 98 499 177
- Disponible midler: Kr - 10 956 407
- Årets endring i disponible midler: Kr - 3 754 117

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Beboere som ønsker seg husdyr, så som hund, må holde seg til de regler og retningslinjer for dyrehold som er vedtatt av borettslagets styre. Husdyr skal på borettslagets område alltid være under full kontroll av voksne eller barn over 15 år. Det vil si at dyret skal føres fysisk i bånd. Det er ikke tillatt å holde katt. Unntak gjelder dog for "innekatt", det vil si katt som kun holdes inne i beboerens egen leilighet.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 71 i Trondheim kommune. Andelsnr. 244 i Ringvegen Borettslag med orgnr. 950117427

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

07.05.1975 - Dokumentnr: 6709 - Best om garasje/parkering
Forpliktelse til å fjærne eller forandre enkeltgarasjen når bygningsrådet forlanger det.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter registrert på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.08.1972.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 24.06.1970. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i et område med blant annet arealformål bebyggelse og anlegg - fremtidig, og ligger i byggesone 2.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplaner:

"Kolstad, gnr 194 m.fl" med planID r1126, datert 18.02.1970.

"Endring av reguleringsplanen for Kolstad, gnr. 194/11, Saupstad, gnr. 197/1 m.fl" med planID r1126ba, datert 22.04.1970.

"Kolstad. Flytting av undergang under Ytre Ringveg vestover til Casper Lundes veg" med planID r1126i, datert 10.04.1973.

"Kolstad, gnr. 194 m.fl. Saupstad (Myrtunet)" med planID r1126j, datert 27.08.1976.

"Omregulering av et område sør for Dalatunet 33, Ringvegen Borettslag" med planID r1126k, datert 13.09.1977.

"Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Kolstad og Saupstad m.fl." med planID r1126p, datert 11.05.1971.

"Casper Lundes veg" med planID r20170043, datert 31.05.2018.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier 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

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 811. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger fra borettslaget, tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.05.2026







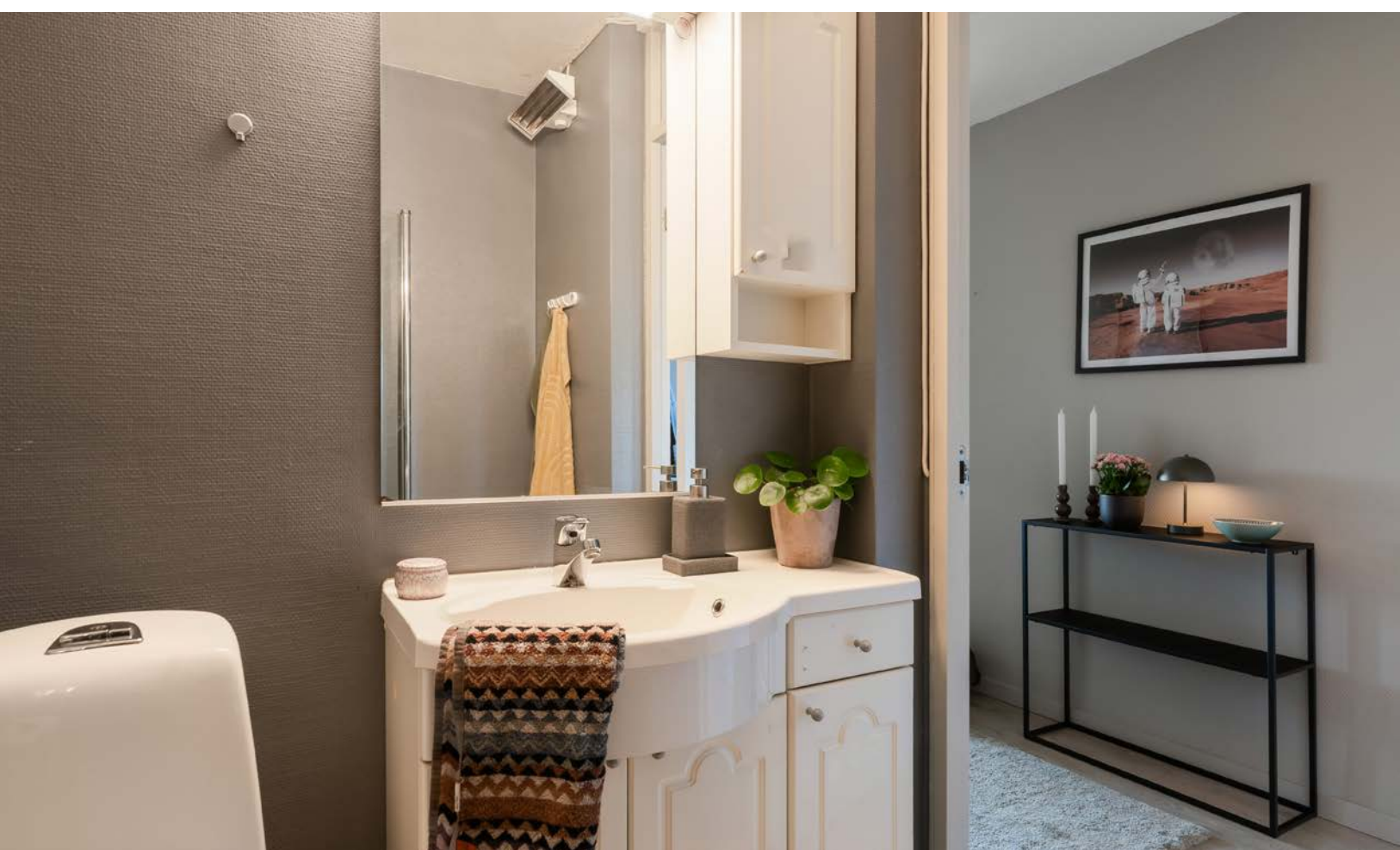










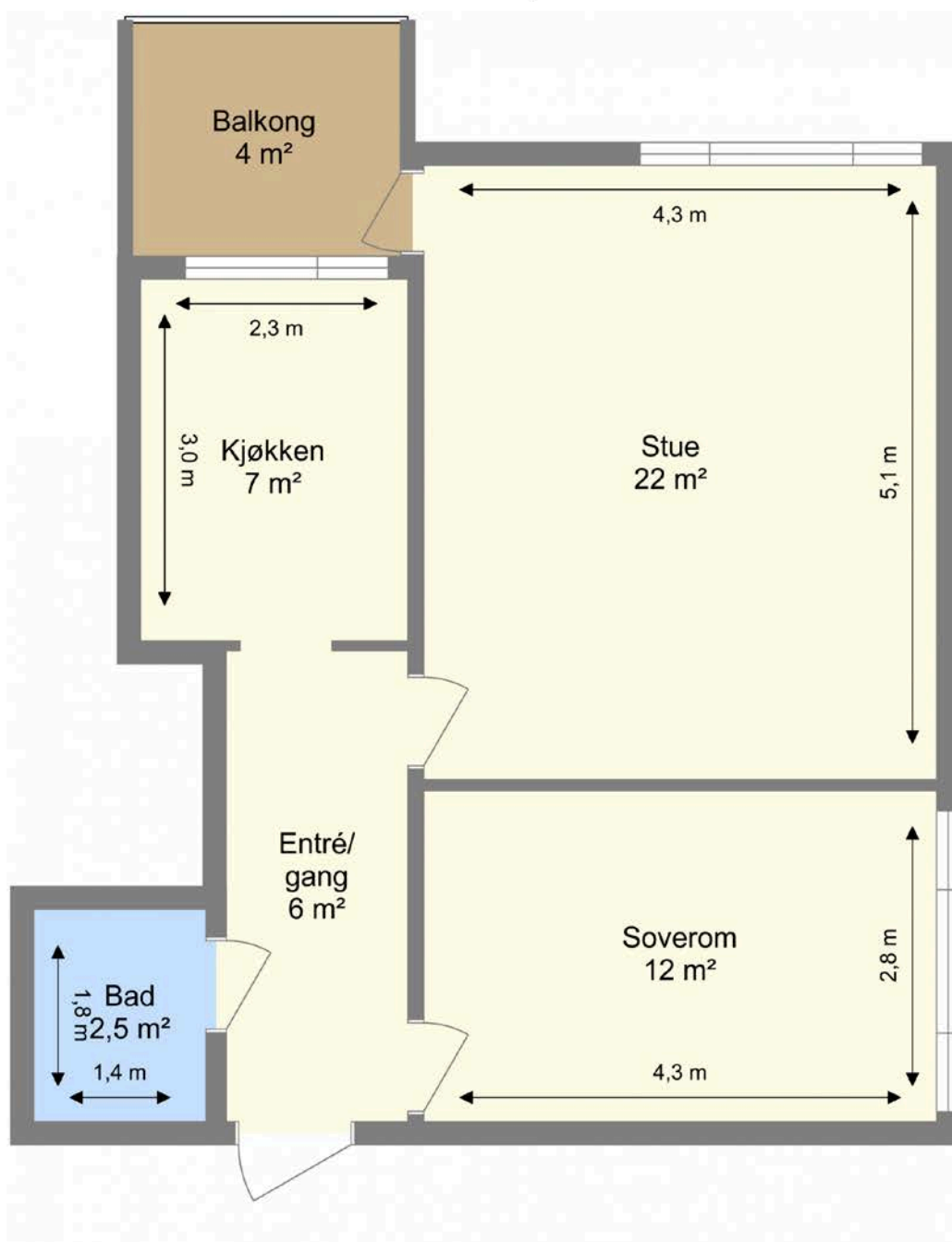






Koldstadtunet 4A anr. 244

3. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Kolstadtunet 4A

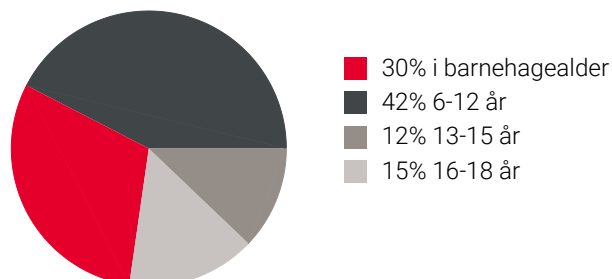
Offentlig transport

🚶 Casper Lundes veg Linje 2, 16, 23, 50, 52, 53, 104	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Heimdal stasjon Linje R70	5 min 🚶 2.4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚶 12.4 km
✈ Trondheim Værnes	35 min 🚶

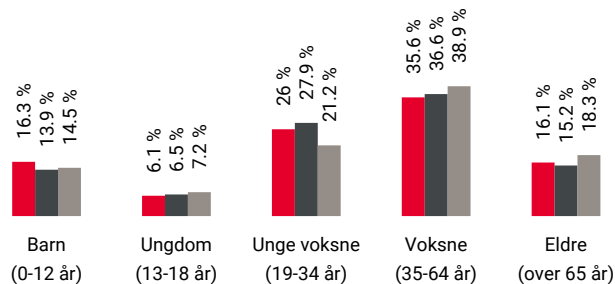
Skoler

Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	12 min 🚶 1 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	5 min 🚶 2.9 km
Heimdal videregående skole 730 elever	9 min 🚶 0.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min 🚶 4.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Flatåsen-saup...	986	461
🟤 Kommune: Trondheim	210 494	110 487
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

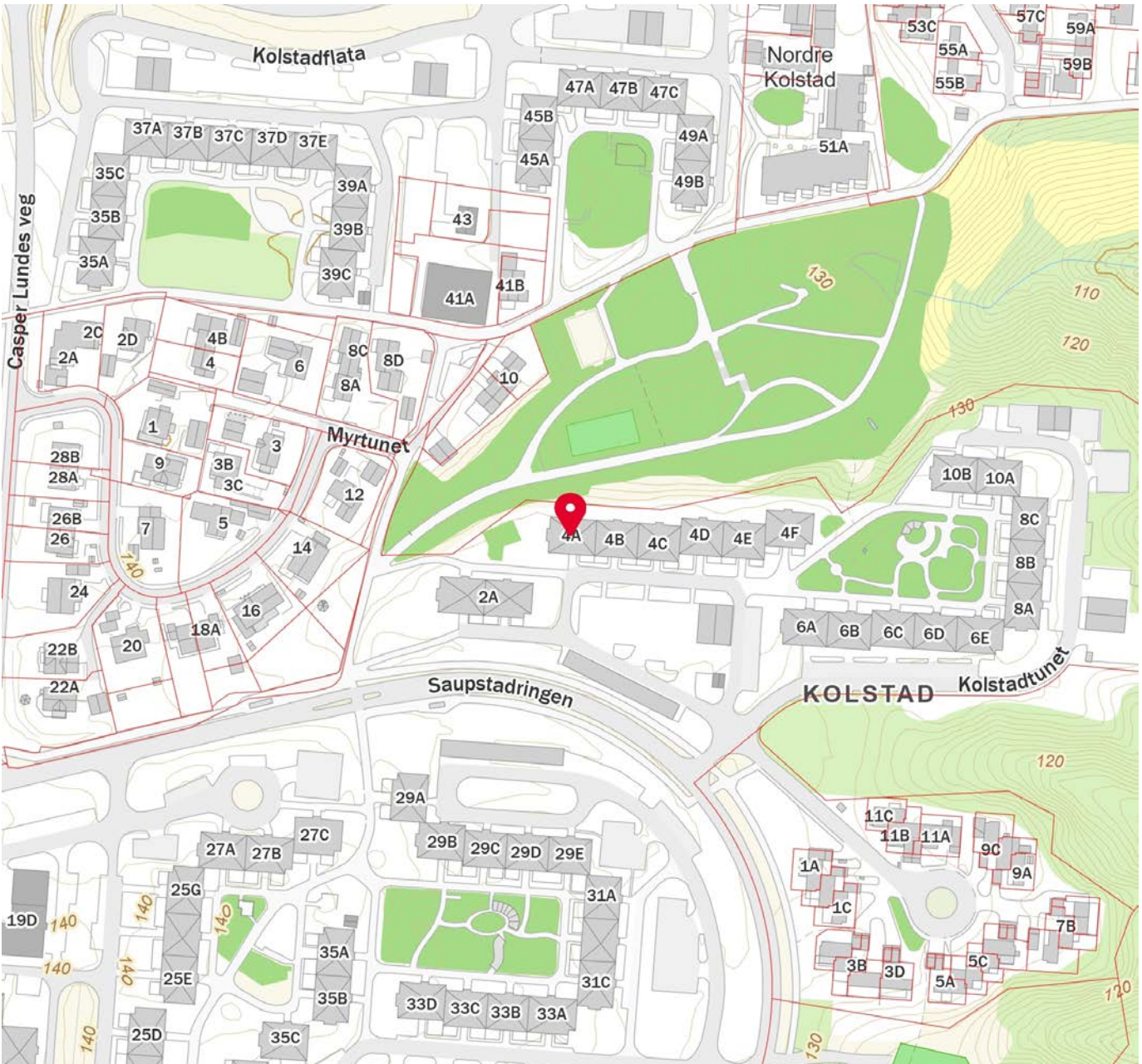
Ringens barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 127 barn	8 min 🚶 0.6 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 23 barn	11 min 🚶 0.9 km


Dagligvare

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Rema 1000 Saupstad	10 min 🚶

Sport

⚽ Kolstaddalen- Ballbinge Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏊 Husebybadet Svømmehall	8 min 🚶 0.7 km
🏊 3T-Saupstad	8 min 🚶
🏊 3T-Rosten	16 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lars Erik Dalsegg Heggset

Boligen

Kolstadtunet 4A
7098 SAUPSTAD

5001-194/71/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aqua Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvtoalett.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aqua rørfornyning.

Beskrivelse av arbeidet: Fornyning av rør i hele borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aqua rørfornyng AS

Beskrivelse av arbeidet: Fornyng av rør i hele borettslaget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsprospekt fra 2019.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aqua Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av blandebatteri på kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: El-Focus AS

Beskrivelse av arbeidet: Stikk til waterguard i kjøkkenbenk.



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Plastskjermen i varmtvannsberederen er knekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kolstadtunet 4A , 7098 SAUPSTAD
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 194, bnr. 71
-  # Andelsnummer 244

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21617-1053

Referansenummer: VN2126

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Kjartan Korshavn

Uavhengig Takstingeniør

kk@tft.no

416 05 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

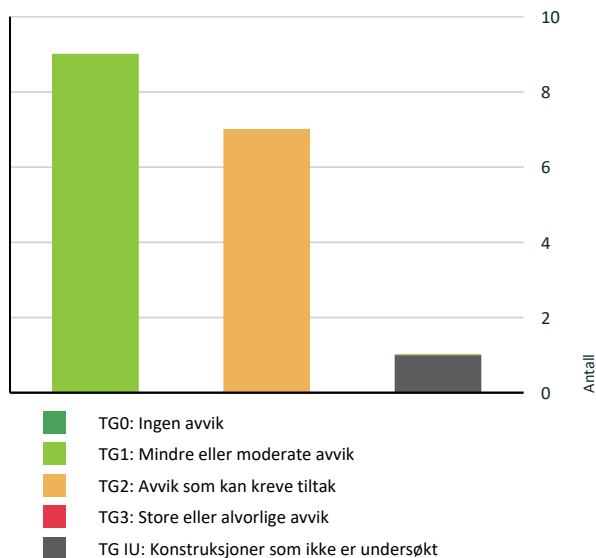
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk er kontrollert mot tegninger datert 15.05.1970.

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 22.08.1972.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/loft.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1972

Kommentar

Kilde: Matrikkel

Anvendelse

Leilighet etablert i 3. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater og pusset/ malt utførelse. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist datostempler i glass fra 1989, 1993/1994, 1996 og 1998. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis malingsavfluss på vinduer. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon.

TG-2 er satt pga. alder og malingsavfluss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig. Overflatebehandling anbefales/ må påregnes.



Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavfluss.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong med utgang fra stue med ukjent historikk på evt. oppgraderinger. Selve betongdekke var tildekt med terrasseheller og var derfor ikke synlig for kontroll. Ingen vesentlige avvik ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler av balkongen, men for å avdekke faktisk tilstand på betongdekke må det foretas ytterligere undersøkelser etter fjerning av terrasseheller, evt. tiltak vurderes deretter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble registrert stedvis noe bruksslitasjer i enkelte veggoverflater, spesielt på soverom. Ingen vesentlige avvik utover normalt behov for vedlikehold/ overflatebehandling iht. alder ble registrert.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører og malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eldre ukjent årstall på dører. Det ble registrert stedvis bruksslitasjer og malingsavflass på enkelte innerdører. Det ble registrert treg åpne/ lukkemekanisme i lås/ vriderkasser til enkelte innerdører.

TG-2 er satt pga. alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling anbefales.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv og strie på vegger. Rommet er av eldre ukjent årstall og vurderes å ha kort gjenværende brukstid før tiltak er påregnelig. Av utstyr er det etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett og innfellbare dusjdører.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt glassfiberstrie på vegger. Ingen synlige/ vesentlige avvik utover normalt behov for vedlikehold ble registrert.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra området foran dør til topp slukrist. Det er etablert en oppkant av belegg ved dør på underkant av 1cm. Vannsikkerheten vurderes derfor å være ivarettatt.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg på gulv og malt strie på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

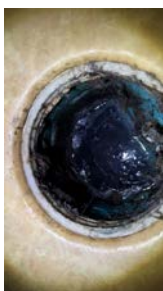
Tilstandsrapport

Forventet brukstid har passert, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluket er et eldre soilsluk med ettermontert klemring av plast med usikker tetthet. Det bemerkes slitt fuge til gulvbelegg ved det ene ytterhjørnet ved dør, tettheten i dette området er derfor usikker. TG-2 er satt pga. alder og slitt/ sprekker i fuge til gulvbelegg og ukjent løsning ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av påviste forhold og oppnådd alder bør det etableres et dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk, for å unngå fritt vann på gulv/ vegger. Dette i påvente av en oppgradering som må planlegges og påregnes i tiden som kommer.



Eksempelbilde av sluk.



Eksempelbilde av slitt fuge i ytterhjørne.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett og innfellbare dusjdører. Servantskap har punktvis sår, vurderes å være kosmetisk men det anbefales likevel en forsegling for å hindre videre utvikling.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ble testet med papir og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. Se pkt. Ventilasjon for ytterligere omtale.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til våtsonen er oppført med betong/ mur. TGiu er satt pga. manglende mulighet for hulltaking mot våtsone.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2014 av tidligere eier, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Videre opplyses det at blandedbatteri ble skiftet i 2024.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning mangler sokler, enkelte kjøkkenskap/ fronter er skjeve og anbefales justert. Videre er oppvaskmaskin løs og anbefales festet. TG-2 er satt pga. manglende sokler, skjevheter i enkelte fronter og manglende innfesting av oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av sokler, justering av skap og innfesting av oppvaskmaskin anbefales.



Eksempelbilde av skjevhet i fronter.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ble testet med papir og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. Se pkt. Ventilasjon for ytterligere omtale.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger av kobber fra eldre, ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stengeventil er plassert i kjøkkenskap og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

TG-2 er satt pga. alder på synlige deler av innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Selger opplyser at eksisterende avløpsrør ble innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2024.

Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve ventilasjonsanlegget er trolig felles for flere boenheter og er ikke videre påvist/ undersøkt av undertegnede.

Ved funksjonstest av kjøkkenavtrekk ble det registrert at avtrekk på bad blåser ut luft. Videre så ble det registrert malingsavfluss på nedre del av enkelte vinduer, noe som er et symptom på redusert luftutskifting. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

TG-2 er satt pga. at avtrekk på bad har begrenset funksjon/ blåser ut luft når avtrekk til kjøkken er på og symptomer på begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales av fagpersonell, for å undersøke årsak til ovennevnte forhold, og utbedre dette.

Varmtvannstank

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting som følge av oppnådd alder/ over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1972 Ukjent historikk.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Stikk til waterguard i kjøkkenbenk." datert 29.10.2024. Ukjent historikk/ omfang på resterende.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Generell kommentar

Det bemerkes at deksel til kobling på bereder er defekt/ knekt med risiko for berøringsfare. Bør utbedres som et strakstiltak.



Eksempelbilde av defekt deksel og berøringsfare på bereder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

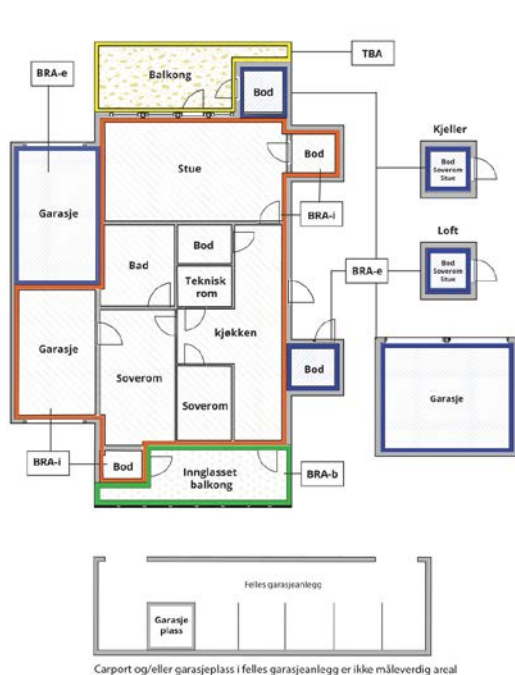
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Eksterne boder		14		14	
3.Etasje	51			51	4
SUM	51	14			4
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Eksterne boder		Bod i 3. etg, kjellerbod, kjellerbod	
3.Etasje	Entré/ gang, soverom, bad, kjøkken, stue		

Kommentar

Det er påvist en bod i samme etasje på 3m² to kjellerboder på hhv. 2,5m² og 8,5m² som leiligheten disponerer. Disse er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens bruk er kontrollert mot tegninger datert 15.05.1970.

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 22.08.1972.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se respektive punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Kjartan Korshavn	Takstingeniør
	Lars Erik Dalsegg Heggset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	194	71		0	100498.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kolstadtunet 4A

Hjemmelshaver

Ringvegen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950117427			Heggset Lars Erik Dalsegg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
244

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026	Utfylt og gjennomgått etter befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

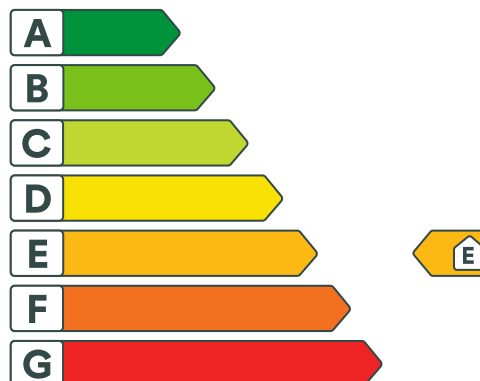
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Kolstadtunet 4A, 7098 SAUPSTAD	
Dato for energimerking 08.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292826
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182427292
Gårdsnummer 194	Bruksnummer 71
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
233,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 925 kWh



Kolstadtunet 4A, 7098 SAUPSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kolstadtunet 4A, 7098 SAUPSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER RINGVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter for Ringvegen borettslag, org nr. 950117427

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

§ 1: Formål:

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

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

§ 2: Andeler og andelseiere:

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2: Sameie i andel:

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

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

2-3: Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier:

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

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

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

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

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

§ 3: Forkjøpsrett:

3-1: Hovedregel for forkjøpsrett:

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 1. ledd.

3-2: Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3: Nærmere om forkjøpsretten:

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

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag på driftskontor.

§ 4: Borettslag og bruksoverlating:

4-1: Borettslaget:

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

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

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

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

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

4-2: Bruksoverlating:

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

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

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5: Vedlikehold:

5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

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

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

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

5-2: Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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

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

§ 6: Pålegg om salg og fravikelse:

6-1: Mislighold:

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

6-2: Pålegg om salg:

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

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

6-3: Fravikelse:

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

§ 7: Felleskostnader og pantesikkerhet:

7-1: Felleskostnader:

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

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

7-2: Borettslagets pantesikkerhet:

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

§ 8: Styret og dets vedtak:

8-1: Styret:

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

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

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

8-2: Styrets oppgaver:

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

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

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

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

8-3: Styrets vedtak:

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

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

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

8-4: Representasjon og fullmakt:

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

§ 9: Generalforsamlingen:

9-1: Myndighet:

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2: Tidspunkt for generalforsamling:

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3: Varsel om innkalling til generalforsamling:

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

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

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

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

Konstituering.

Orientering fra styret om det siste driftsåret.

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

Eventuell godtgjøring til styret.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av styrerepresentanter og vararepresentanter.

Valg av valgkomite.

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

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

9-5: Møteledelse og protokoll:

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

9-6: Stemmerett og fullmakt:

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

9-7: Vedtak på generalforsamlingen:

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10: Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern:

10-1: Inhabilitet:

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

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

10-2: Taushetsplikt:

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

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

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

10-3: Mindretallsvern:

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

§ 11: Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene:

11-1: Vedtektsendringer:

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

11-2: Forholdet til borettslovene:

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

§ 12: Revisor:

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

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 9. Til vannklosetter må en bare bruke vanlig toalettpapir. Kast ikke annet papir, tøystoff, bind etc. i klosettet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 25. Regler for bruk av parkeringsplasser:

- Det er ikke tillatt å la uregistrerte/avregistrerte kjøretøy stå parkert på borettslagets område. Borttauing på bileiers regning.
- Parkering av hengere, bobiler og større kjøretøy kan få tillatelse fra kontoret over en gitt periode. Ta kontakt med driftskontoret i forkant og gjør en avtale.
- Parkering utenfor blokkene til av- og pålessing er tillatt i 10 minutter. (Det er Trondheim Parkering AS som krever dette)
- Det er ikke tillatt å parkere ATV/UTV og mopedbiler på MC parkering. ATV/UTV og mopedbiler skal stå på vanlig uteparkering, og må registreres inn i parkeringssystemet til borettslaget.
- SmartOblat: Hver boenhet kan registrere maks 3 gjester samtidig, fritt antall og 24 time per registrering. Ved behov for lengre gjesteparkering kontakt administrasjonen.
- Misbruk av SmartOblat medfører utestengelse i 6 måneder.
- Alle biler som legges på uteparkering, må tilhøre leiligheten.

MONTERING AV UTVENDIGE ANTENNER

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

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

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

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

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

- 2016-2017 Taket på boligblokkene har fått nytt takbelegg.
- 2017-2019 Taknedløp utbedret (noen gjenstår).
- 2017-2018 Låssystem (nye elektroniske låser i entredører og ytterdørene).
- 2018-2019 Nytt administrasjonsbygg og 30 nybygde garasjer.
- 2019 Ny mur mellom skolen og Casper Lundes veg.
- 2020 Ny lekeplass ved SR 45. Flyttet fra rundkjøringa til plena.
- 2020 Riving av gamle garasjer og satt opp 112 nye. Asfalt, ny kantstein og nye kommer / rør. Arbeidet fortsetter i 2021.
- 2020 Reparasjoner på trapper/repo foran inngangene. Dette arbeidet vil fortsette.
- 2020 Ved Saupstadringen 49 er det anlagt en ny lekeplass.
- 2021 Slutført bygging av nye garasjer. Totalt er det nå 258 garasjer i borettslaget.
- 2021 Etablering av ladestasjoner i flere tun – slutføres i 2022.
- 2021-22-23 Ny kantstein, skifte av kummer/rør og ny asfalt. Fortsetter i 2024.
- 2022 Fjerna lekeplasser ved CLV 6E og SR 35C. Rehabiliterer gamle administrasjonsbygget til utleielokalet – Miljøbygget.
- 2023 Nye plattinger, malt miljøbygget utvendig. Oppstart rørfornyng. Varighet 3 år.
- 2024 Utskifting av sjaktdører, rehabilitering av tun G,
- 2025 Plattinger, klestativ, snarveier, sjaktdører etc.

Leilighetsomsetning:

	2025	2024
Ordinære salg	69	50
Forkjøpsrett (flytting internt)	4	3
Overdragelser	6	9
Bytte leilighet	0	0

Oversikt over leilighetene:

Leilighetstype	Antall	Kostpris	Oppr. Innskudd	Felleskost 2025	Snittpris 31.12.25	Andel pantegjeld
2-roms	210	kr 86 210,00	kr 16 800,00	kr 4 076,00	kr 2 291 000,00	kr 73 557
3-roms	386	kr 107 763,00	kr 21 000,00	kr 4 973,00	kr 2 737 000,00	kr 89 745
4-roms	244	kr 119 052,00	kr 23 200,00	kr 5 627,00	kr 3 130 000,00	kr 101 547
4-roms stor	18	kr 119 052,00	kr 23 200,00	kr 5 800,00	kr 3 130 000,00	kr 104 669
5-roms	53	kr 129 828,00	kr 25 300,00	kr 6 525,00	kr 3 411 000,00	kr 117 753

Andre forhold:

Styret kjenner ikke til andre forhold som er viktig ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet.

Resultat stilling:

Det aller vesentligste av borettslagets inntekter består av andel felleskostnader og garasjeleie. Disse inntektene fastsettes slik at de over tid dekker de faktiske utgiftene. Det er viktig både for styret og beboerne at disse er stabile og forutsigbare. For å kunne oppnå dette, må borettslaget til enhver tid ha en tilstrekkelig likviditetsreserve. Borettslagets finansielle stilling anses som tilfredsstillende.

ÅRSRESULTATET

Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr - 1.829.762, -. Underskuddet overføres annen egenkapital. Borettslagets bokførte egenkapital utgjør etter dette kr 98.499.177, -. Borettslaget har disponible midler på kr - 10.956.407, - for 2025.

FORTSATT DRIFT:

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og regnskapet er gitt under den forutsetning.

Trondheim, 20/02 -2026.

I styret for Ringvegen borettslag


Terje Svarva/sign/
sfyrets leder


Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder


Sissel Nystad/sign/


Stina-Maria Aune /sign/


Elen Haarstad/sign/


Raymond Hovdahl/sign/


Audun Pollen /sign/


Tone S Bjørnes/sign/
1. varamedlem


Knut Gunnar Frøseth/sign/
Daglig leder


RINGVEGEN BORETTSLAG – RESULTATREGNSKAP 2025

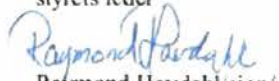
RINGVEGEN BORETTSLAG - RESULTATREGNSKAP 2025						
INNTEKTER	Noter	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	
Felleskostnader boliger		kr 55 185 012	52 553 496	55 185 012	57 948 768	
Garasjeleie		kr 3 095 500	3 070 000	3 096 000	3 096 000	
- Tap felleskostnader - leie		kr -	-	-	-	
Gebyrer		kr 1 044 425	827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

RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2025

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

Trondheim, 20/02 -2026.

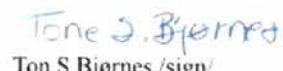

Terje Svarva /sign/
styrets leder


Raymond Hovdahl /sign/


Audun Pollen /sign/

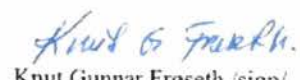

Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder


Elen Haarstad /sign/


Ton S Bjørnes /sign/
1. varamedlem


Sissel Nystad /sign/


Stina-Maria Aune /sign/


Knut Gunnar Frøseth /sign/
Daglig leder

DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Disponible midler pr 01.01.	-kr 7 202 290,00	-kr 288 175,00	-kr 7 202 290,00	-kr 10 956 407,00
Endring disponible midler				
Årets resultat	-kr 1 829 762,00	-kr 5 195 701,00	-kr 5 488 988,00	-kr 5 635 232,00
Tilbakeført avskrivning	kr 1 885 956,00	kr 2 146 176,00	kr 2 100 000,00	kr 2 100 000,00
Påkostninger - investering.	-kr 2 476 971,00	-kr 2 531 250,00		
Tap av anleggsmidler	kr -	kr -		
Tilbakeført resultatført gevinst ved salg av anlm.	-kr 700 000,00	-kr 425 000,00		
Salg av anleggsmidler	kr 700 000,00	kr 425 000,00		
Opptak lån	kr -	kr -	kr -	kr -
Avdrag lån	-kr 1 333 340,00	-kr 1 333 340,00	-kr 1 333 000,00	-kr 1 333 000,00
Annen endring disponible midler				
Årets endring disponible midler	-kr 3 754 117,00	-kr 6 914 115,00	-kr 4 721 988,00	-kr 4 868 232,00
Disponible midler pr 31.12	-kr 10 956 407,00	-kr 7 202 290,00	-kr 11 924 278,00	-kr 15 824 639,00
Spesifikasjon av disponible midler:				
Omløpsmidler.	kr 10 378 982,00			
Kortsiktig gjeld.	kr 21 335 389,00			
Disponible midler	-kr 10 956 407,00			

Negative disponible midler pr 31.12 vil bli finansiert ved at kassakreditt blir omgjort til lån / langsiktig gjeld fra januar 2026.

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

Note 0 GENERELT

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

Borettslaget inntektsfører andel av felleskostnader og garasjeleie når de er påløpt.

I forbindelse med overgangen til ny regnskapsforskrift i 2006 ble oppført verdi av anleggsmidlene vurdert mot virkelig verdi. Det er foretatt en nedskrivning av adm. bygget, maskiner, verktøy, inventar, på til sammen kr 11.997.096, -. Akkumulert.

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

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

Note 1 Andre inntekter		2025
Leieinntekt Miljøbygg		kr 63 050
Leieinntekt Ringen Storstue		kr 471 600
Parkeringsavgift beboere		kr 222 300
Andre inntekter.		kr 1 546 839
		kr 2 303 789
Note 2 Personalkostnader	2024	2025
Lønn	kr 6 212 419	kr 6 669 237,00
Arbeidsgiveravgift	kr 1 097 854	kr 1 170 282,00
Pensjonskostnader	kr 1 027 512	kr 1 043 387,00
Andre ytelser	kr 315 843	kr 349 595,00
	kr 8 653 628	kr 9 232 501,00

Antall faste ansatte utgjør 9 årsverk. 3 årsverk er kvinner og 6 årsverk er menn. I tillegg har borettslaget engasjert vikarer i sommersesongen.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	styret
Lønn, feriepenger daglig leder	kr 1 114 697	
Styrehonorar og utvalgsgodtgjørelse	kr -	kr 631 890
Pensjonsutgifter	kr 112 994	
Annen godtgjørelse	kr 19 353	
Sum	kr 1 247 044	kr 631 890

Pensjonskostnader, midler og forpliktelser

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

Vår pensjonsordning omfatter p.t. 9 personer. I 2017 ble det inngått avtale om en hybridpensjon. Det er utstedt fripoliser for medlemmene av den gamle ytelsesbaserte ordninga. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringselskap i Sparebank 1.

Note 3 Driftskostnader		2025
Bortkjøring avfall, inkl vår- og høstrydding	kr	690 397
Arbeidsmaskiner.	kr	569 301
Driftsmateriell og mindre nyanskaffelser	kr	476 042
Egenandel forsikring	kr	46 000
Andel sandsilo	kr	53 496
Parkeringskontroll	kr	288 565
Arbeidsklær, verneutstyr	kr	71 518
Egne lokaler	kr	140 815
Kontorhold, kurs ansatte	kr	914 767
Levering radio- og TV-signaler, fiber	kr	4 558 814
Tilskudd bomiljø/andre bomiljøkostnader	kr	36 429
Organisatorisk kostnader, møter, kurs styremedlemmer	kr	48 327
	kr	7 894 471
Note 4 Vedlikehold		2025
Bygningsmessig vedlikehold	kr	750 657
VVS/ventilasjon	kr	232 689
Elektro	kr	312 679
Utvendig anlegg	kr	4 068 538
Garasjer	kr	15 782
Fasader	kr	-
Lekeplasser	kr	28 082
Tillegg rørfornyng	kr	1 624 430
Rørfornyng	kr	13 407 354
	kr	20 440 211
Note 5 Eksterne honorarer		2025
Revisjon 2024/2025	kr	177 500
Husleieinnkreving, strategi og juridisk bistand.	kr	1 323 848
	kr	1 501 348

Revisor

Godtgjørelsen til revisor, "BDO AS" utgjør kr 177.500, -.

Note 10 Pantegjeld

Langsiktig gjeld					
Långiver	Låneår	Opprinnelig lån	Årets avdrag 2025	Restgjeld 31.12.25	Rentesats 31.12.25
Danske Bank adm bygg	2019	kr 30 000 000,00	kr 833 340,00	kr 23 333 320,00	Flytende NIBOR
Danske Bank garasjer	2022	kr 48 309 000,00	kr 500 000,00	kr 46 667 326,00	Fast rente
Sum		kr 78 309 000,00	kr 1 333 340,00	kr 70 000 646,00	

Lånene vi har i Danske Bank har en flytende rente, 3 mnd. NIBOR + margin.
Kassakreditten på 20.000.000 – hvorav kr 12.990.637 er benyttet, vil bli konvertert til et lån januar 2026.

OVERSIKT OVER PLANLAGT NEDBETALING AV FELLESGJELD

Oversikt over planlagt nedbetaling av fellesgjeld 2025						
År	DB kassekreditt	Danske Bank adm	Danske bank Garasjer		Samlet avdrag	Restgjeld ved årsskiftet
Restgjeld 31.12.25	kr 12 990 637,00	kr 23 333 320,00	kr 46 667 326,00		kr 1 333 340,00	kr 82 991 283,00
2026		kr 833 340,00	kr 500 000,00		kr 1 333 340,00	kr 81 657 943,00
2027		kr 833 340,00	kr 500 000,00		kr 1 333 340,00	kr 80 324 603,00
2028	kr 1 700 000,00	kr 833 340,00	kr 500 000,00		kr 3 033 340,00	kr 77 291 263,00

Lån til nytt administrasjonsbygg vil få ny nedbetalingsplan på 30 år fra 01.01.24. Kassakreditt blir konvertert til lån/langsiktig gjeld 01.01.26.

På grunn av høy renteutvikling vedtok styret å binde renten i 3 år på garasjelånet. Dette for å få en bedre forutsigbarhet på leien.

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

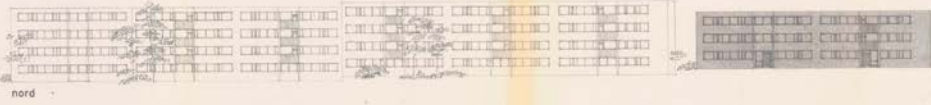
Beregnet restgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene, ved utgangen av hvert år.						
År	2 - roms	3 - roms	4 - roms		Stor 4 - roms	5 - roms
2025	kr 73 557	kr 89 745	kr 101 547		kr 104 669	kr 117 753
2026	kr 72 375	kr 88 303	kr 99 916		kr 102 987	kr 115 861
2027	kr 71 193	kr 86 861	kr 98 284		kr 101 306	kr 113 969
2028	kr 68 505	kr 83 581	kr 94 573		kr 97 480	kr 109 665

Note 11 Pantstillelser

Pantegjeld inkl påløpte renter, til sammen kr 83.018.817, - og borettsinnskudd kr 19.053.300, - er sikret ved pant i borettslagets faste eiendommer. Bokført verdi er på kr 193.358.905, -.



öst



nord



vest

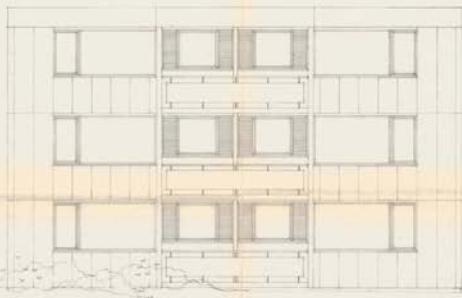


syd

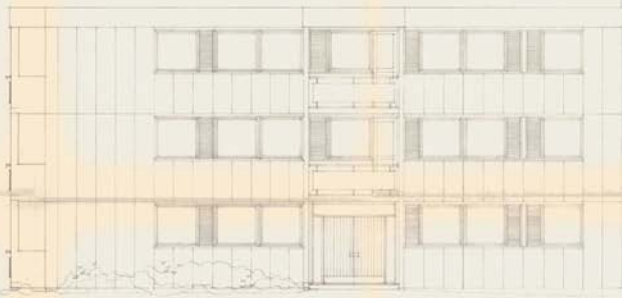
BYGGERIET
-18.10.1910
KONST. 1.1.10

BYGGERIET
-18.10.1910
KONST. 1.1.10

BYGSEMELDNING		20.10.10	
Navn	Arkitekt	Byggeri	Bygning
A/S HUSEBY-PLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	1.250	Bygning	2.1.10
FASADER		00638	2
 ARKIPLAN AS <small>ARKITEKTER Lindemansvej 4, 1. sal, København, Tlf. 3320 8000</small>			



FASADE BALKONGGAVL



FASADE ÖVERGÅNGSÖRE

1:1000
P. B. 1.
77

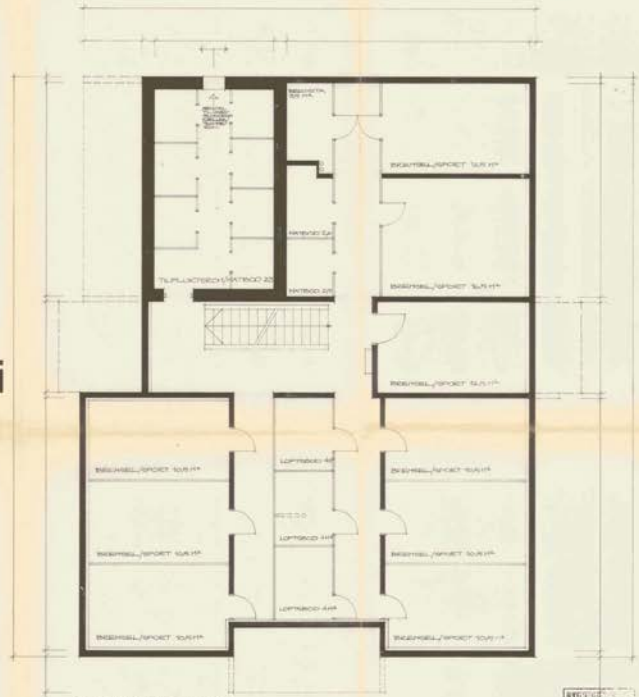
Arkivnummer 14. 21. 14. 21. 000000000	
BYGGNADSTYP Bostadshus	
Projekt	Byggnadsnamn
A.S. HUSEBY-FLÄTETS UTBYGGINGSSELSKAP	1100
rs TÄVLAR	00333
ARKIPLAN AS	4402248
KARLAVANNSGÅTAN 1, 141 23 KARLSTAD, TEL: 0733 22100	

bi

hi



KJELLER 4 ETG. BLOKK

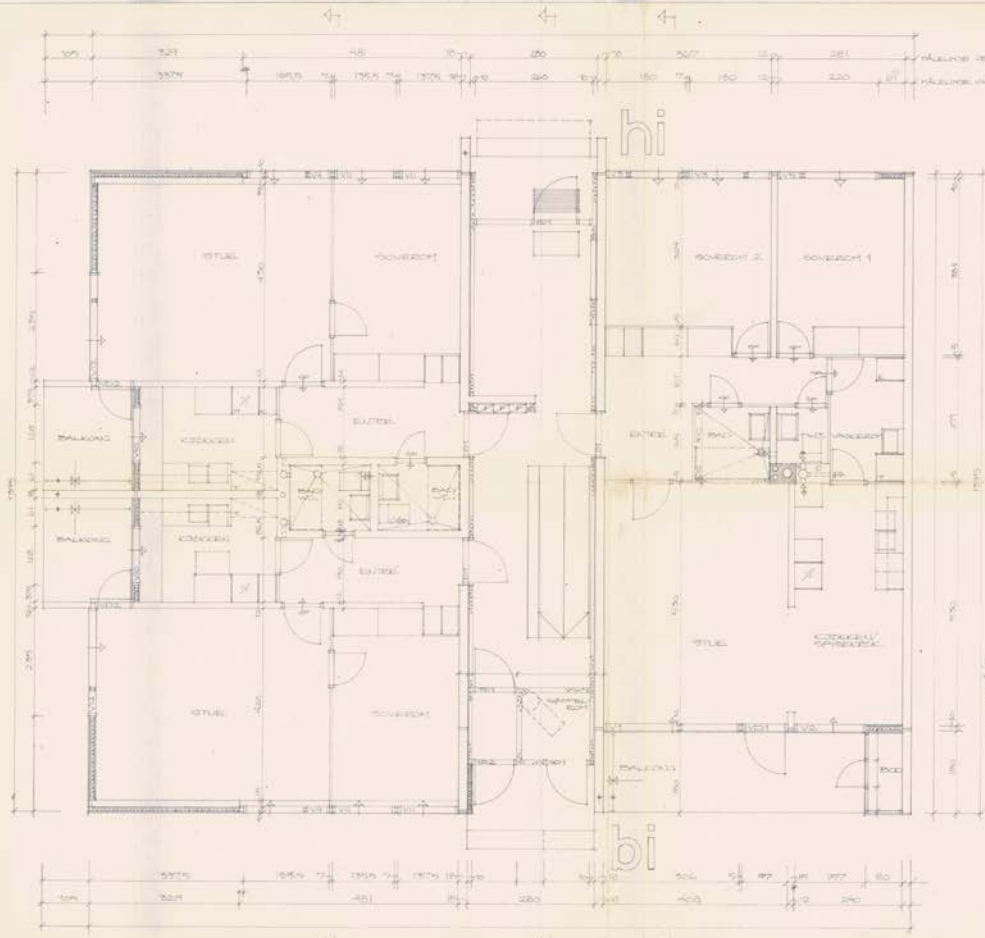


KJELLER 3 ETG. BLOKK

BYGGERIET
23.3.78 0910
METSU 1/11

BYGGERIET
18.12.78
BYGGERIET

BYGGERIET		BYGGERIET	
Bygghet	Bygghet	Bygghet	Bygghet
AS HUSEY - FLÅTETS UTBYGGINGSSELSKAP	1/00	1/00	1/00
KJELLER	00320	1	1
ARKIPLAN AS <small>ÅRHOUSVEI 4 7050 HEMINGEN TEL: 8222 2178</small>			



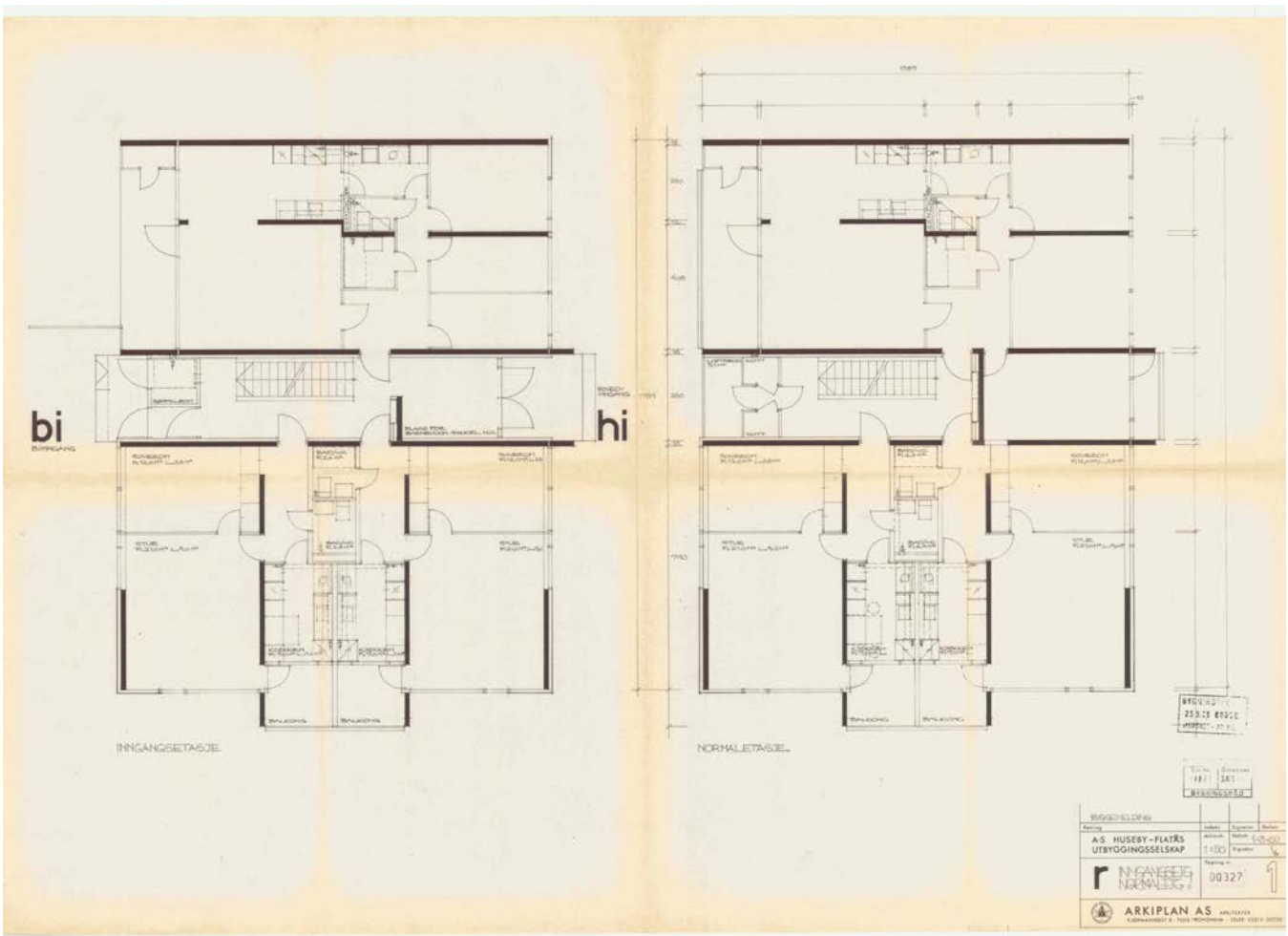
FOR HUSEBY-FLATRS
 UTBYGGINGSSKAP
 PLAN 1:20 TRANSPORT
 SAKT APPRØVET 03/08/00

BYGGINGSSAK
 22571 V. 18 -
 22571 V. 18 -
 22571 V. 18 -

BYGGINGSSAK
 22571 V. 18 -
 22571 V. 18 -
 22571 V. 18 -

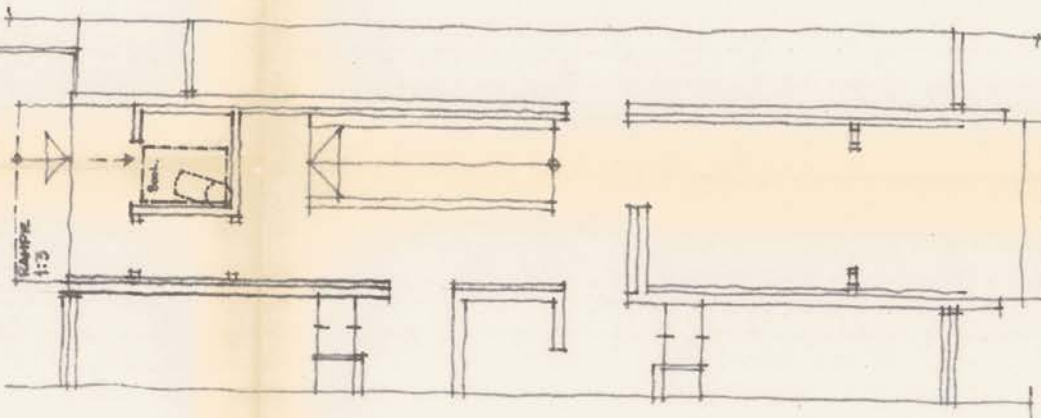
BYGGEMELDING 22.5.1976

2. BYGGETRINN			
Bygging	Indre	Signatur	Datum
A-S HUSEBY-FLATRS UTBYGGINGSSKAP	Målestokk 1:50	Bygging [Signature]	Datum 07.07.76
PLAN INNGANGSETG.	Tegning nr. 00724		
 ARKIPLAN AS ARKITEKTER KJØPMANNSTØT & FODD TRONDHEIM TELEF. 22212-20720			



BYGGVELDING		Arkiv	Bygning	Bygning
A/S HUSEBY-FLÅTETS UTBYGGINGSELSKAP		Arkiv	Bygning	Bygning
ARKIPLAN AS		Arkiv	Bygning	Bygning
00327		Arkiv	Bygning	Bygning
ARKIPLAN AS		Arkiv	Bygning	Bygning

bi
HUVUDINGANG

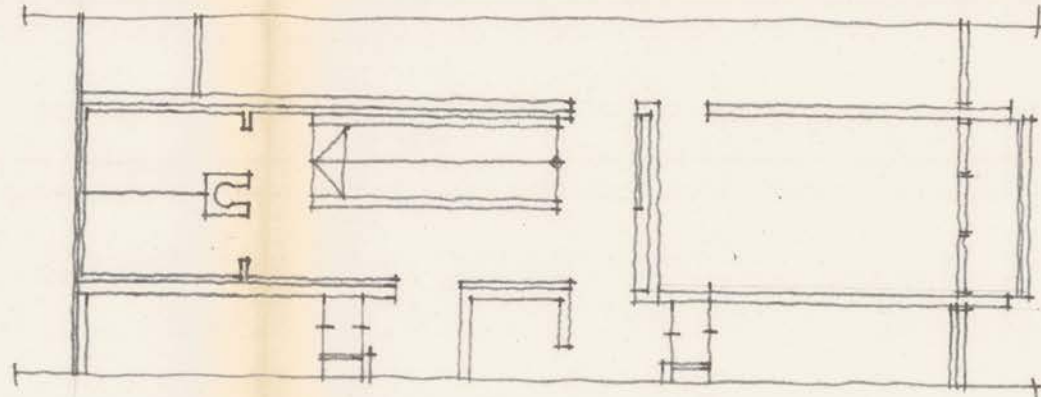


HUVUDINGANG

hi

INGANGSETASJE

bi

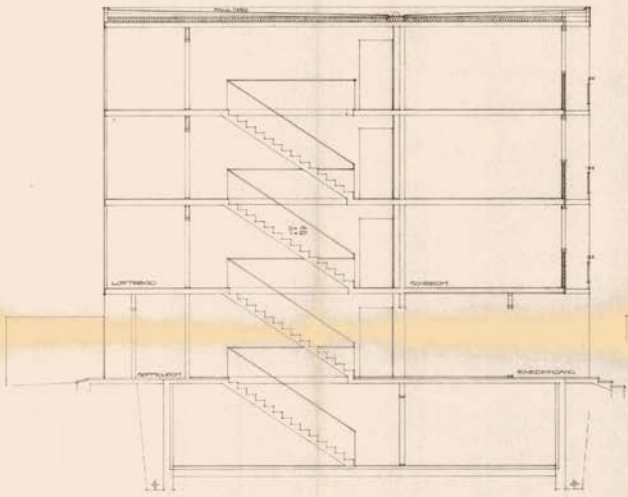


hi

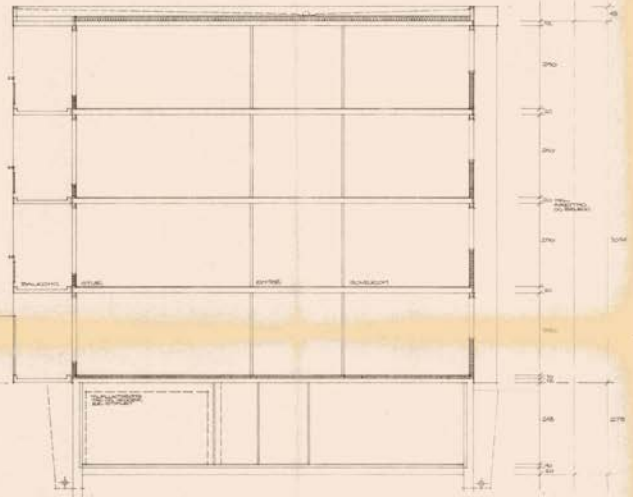
NORMALETASJE

Sök nr. 1111
155
BYGGINGSRÅD

ALTERNATIV	Indrätt	Signatur	Datum
A-S HUSEBY - FLÅRS UTBYGGINGSSELSKAP	1850		
TEJLIGHETSPLANER ALTERN. GÅRDSPLANER	1850		
Förhandling nr.		30377	
ARKIPLAN AS		ARKITEKTER	
KJØPMANNST. & 7000 TRONDHEIM		TELEF. 20212 30720	

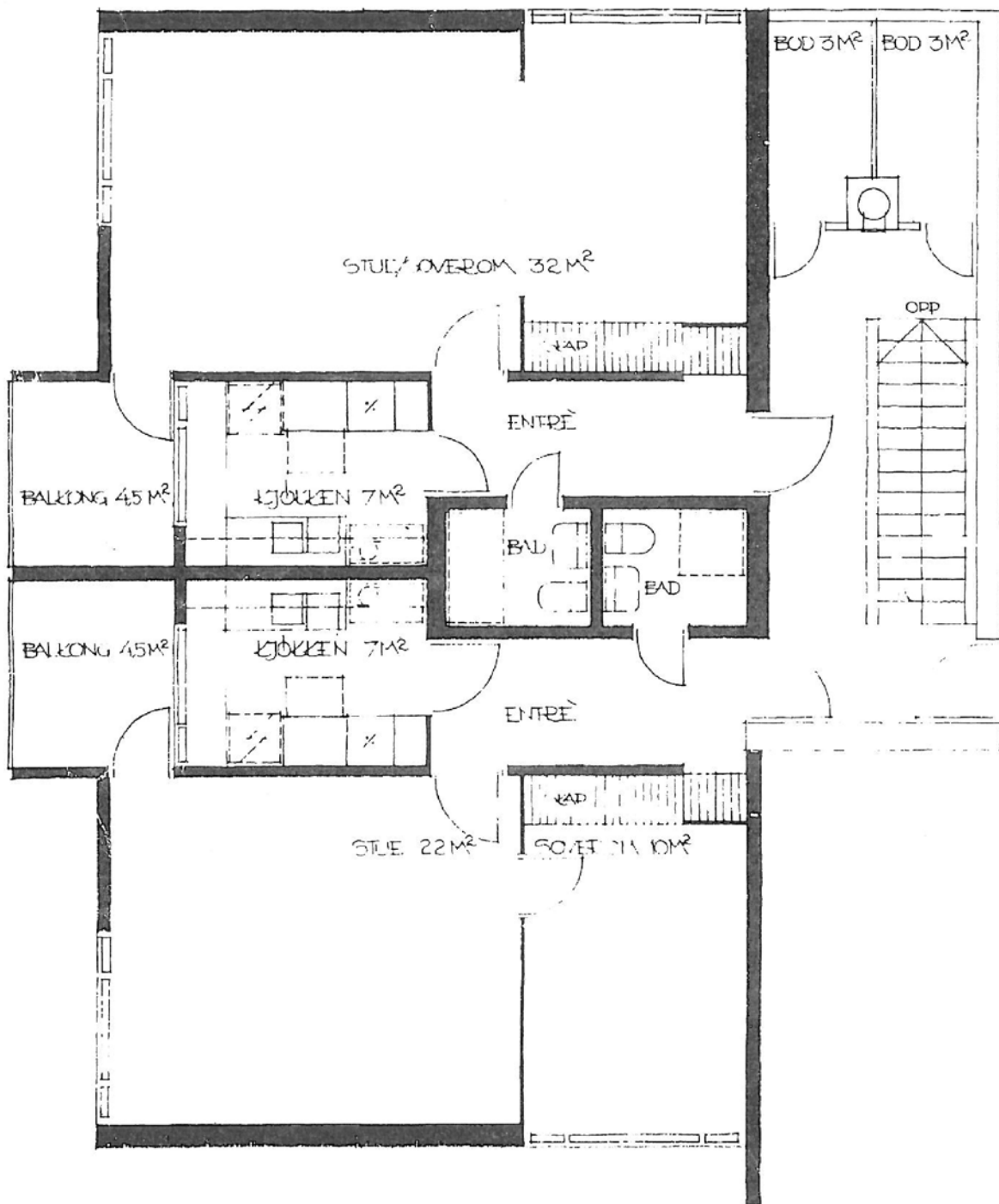


SNITT INNGANG/TRAPPEROM/SOVEROM



SNITT BALONG/STUE/ENTRE/SOVEROM

1:500 20.12.2018 BYGGINGSPLAN		BYGGINGSPLAN 20.12.2018 ARKIPLAN AS	
PROSJEKT ØVELSE Navn: Huseby-Flåtres Utbyggingselskap Generelt Snitt	Skala: 1:500 Tegning: 00330	Dato: 20.12.2018 Tegning: 1	ARKIPLAN AS ARKITEKTER Akerveien 1, 0657 Hovengen, Oslo 0657, Norge



Leieareal: 51 m².

2-roms leilighet

Leilighetene ligger i blokker på 3 og 4 etasjer og er plassert i gavler som vender mot syd og mot vest.

A/S Huseby Flatås Utbyggingselskap
Kolstadflata
7080, Heimdal

KOLSTADTUNET 4, OPPGANG A OG B. GRUPPE I.

Inspeksjon er foretatt 21.8.72.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.
Leiligheten er utført etter de av bygningsrådets godkjente
tegninger datert 24.6.70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 22.8.72

P. Pedersen



Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	194	71	0	0	Grunneiendom	KOLSTAD 2	Ja	100498,6	100863	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
26.01.1971	Nei	Nei	Nei			Nord: 7027203,25 Øst: 567888,92 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	03.06.2020	01.07.2021	202044632	Mottaker	194/1	308,5
				Avgiver	194/71	-308,6
					194/450	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			194/71	0
Kart- og delingsforretning	26.01.1971			Avgiver	194/1	-100863
				Mottaker	194/71	100863

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
182427292	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	3130	0	3130

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kolstadtunet	4	A		Nord: 7027366 Øst: 567979 System: EPSG:25832		Kirkesøkn 7-Kolstad SKOLEKRETS 7472-Huseby_Huseby Grunnkrets 7211-Flatåsen-Saupstad 11 Stemmekrets 5-Huseby Tettsted 6501-Trondheim Postnummerområde 7098-SAUPSTAD

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 13/71 P-Målebrevsprotokoll: 75/21	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
100498,6	Nord: 7027203,2500238 Øst: 567888,91999798 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



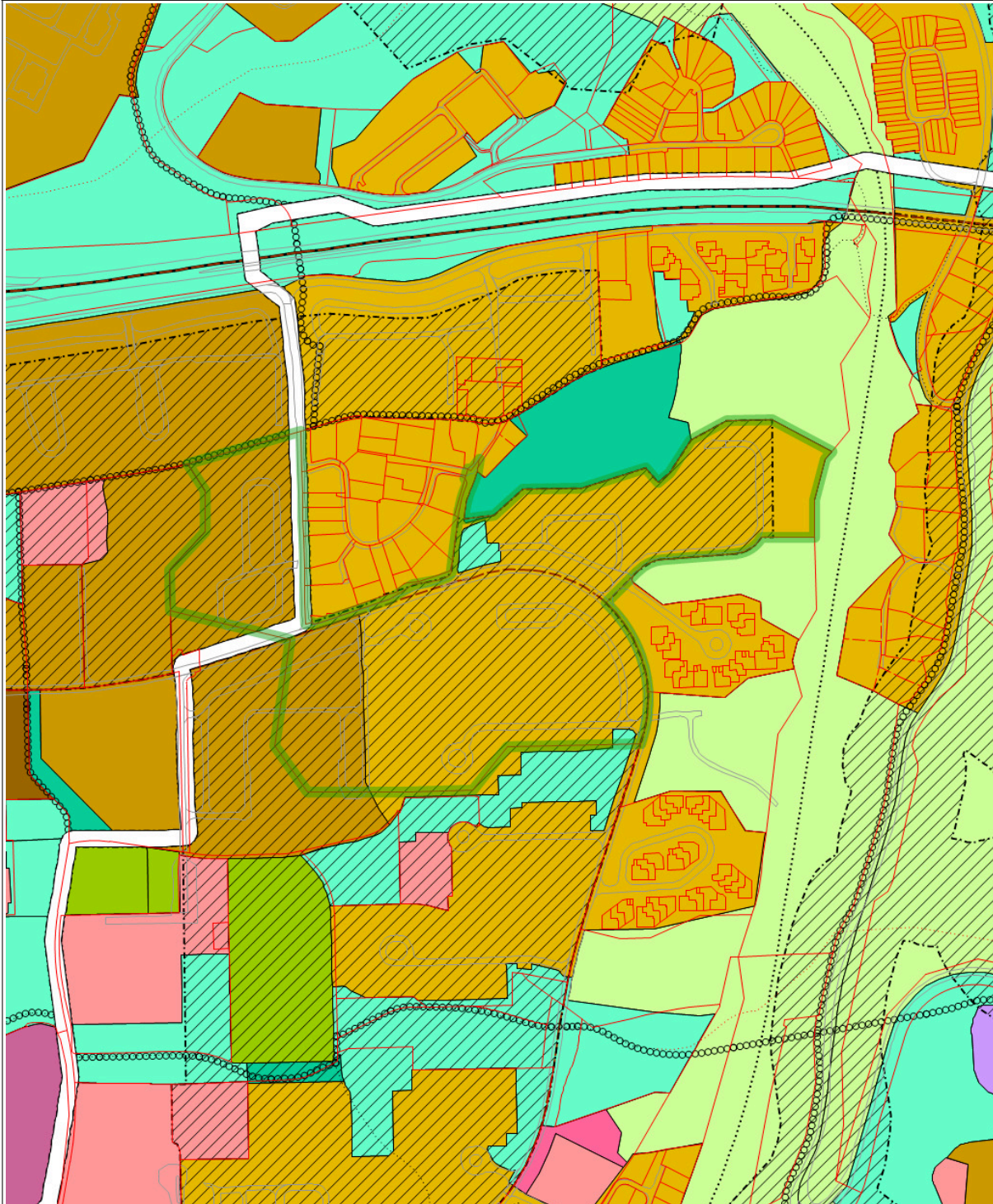
Trondheim

Kommuneplanens arealdel























Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kolstadtunet 4A 7098 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



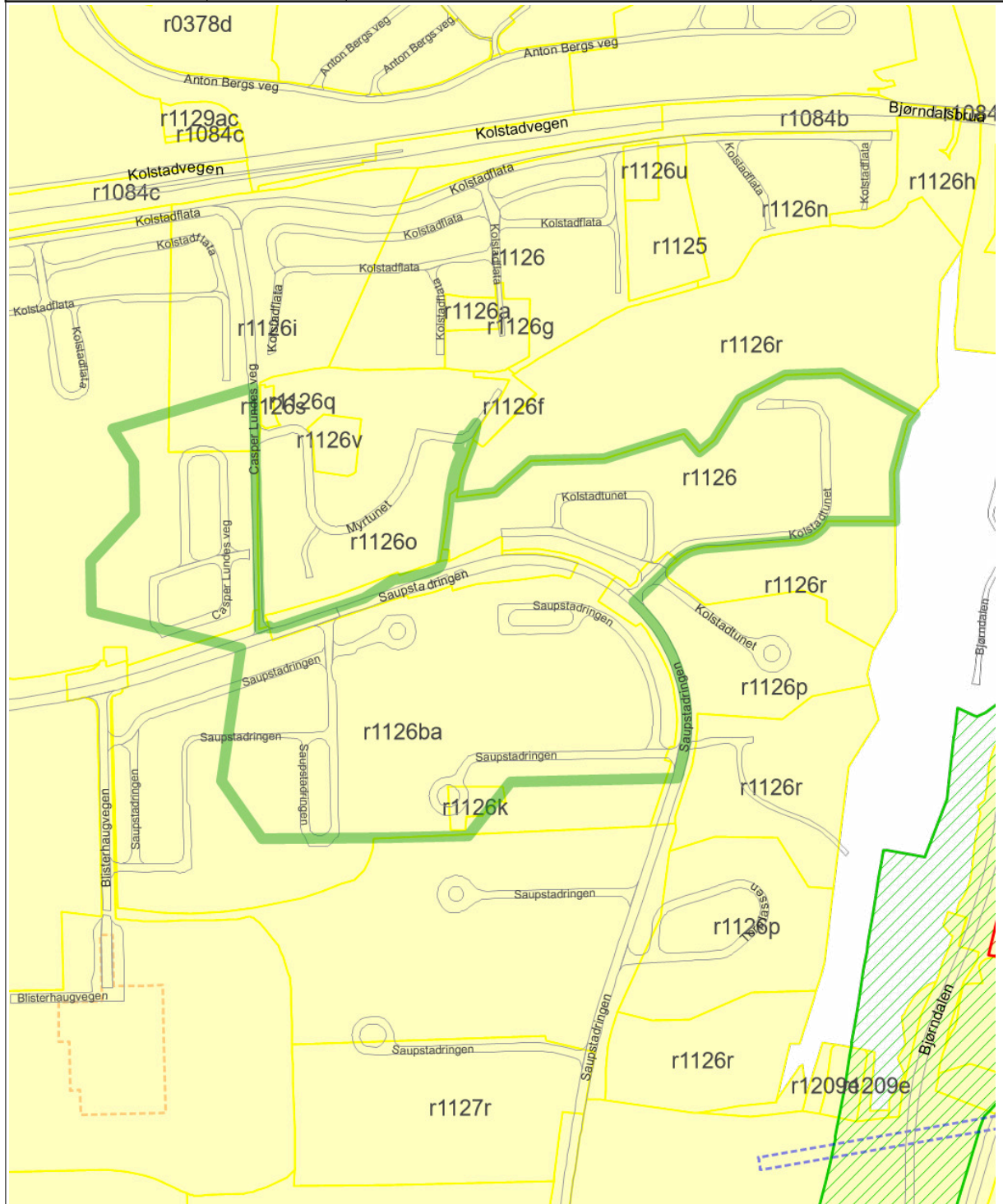
Trondheim

PlanOversikt










Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kolstadtunet 4A 7098 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Veg	 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Trondheim

Reguleringsplaner

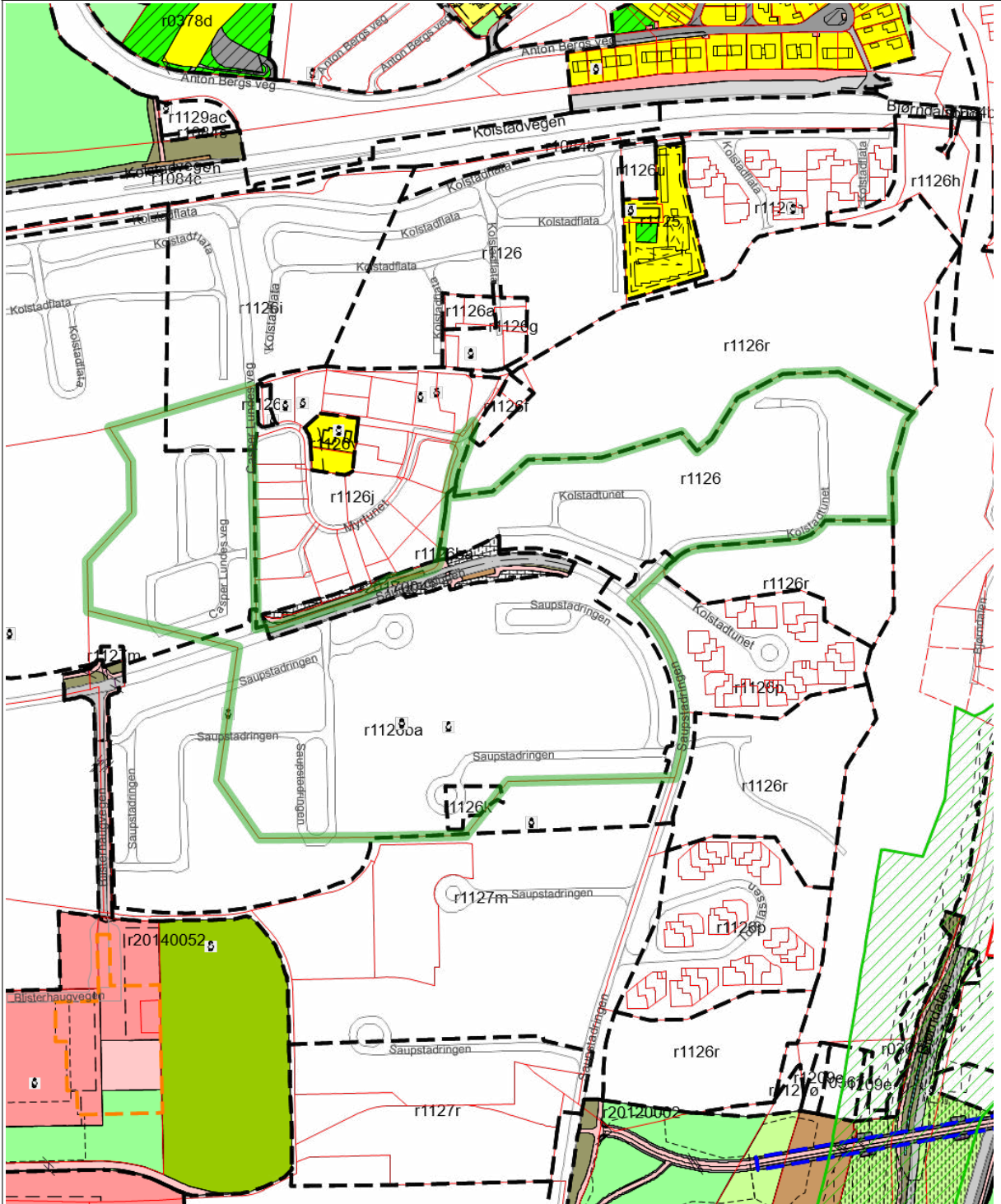
Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Kolstadtunet 4A 7098 SAUPSTAD, m.fl.
----------	---




































































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




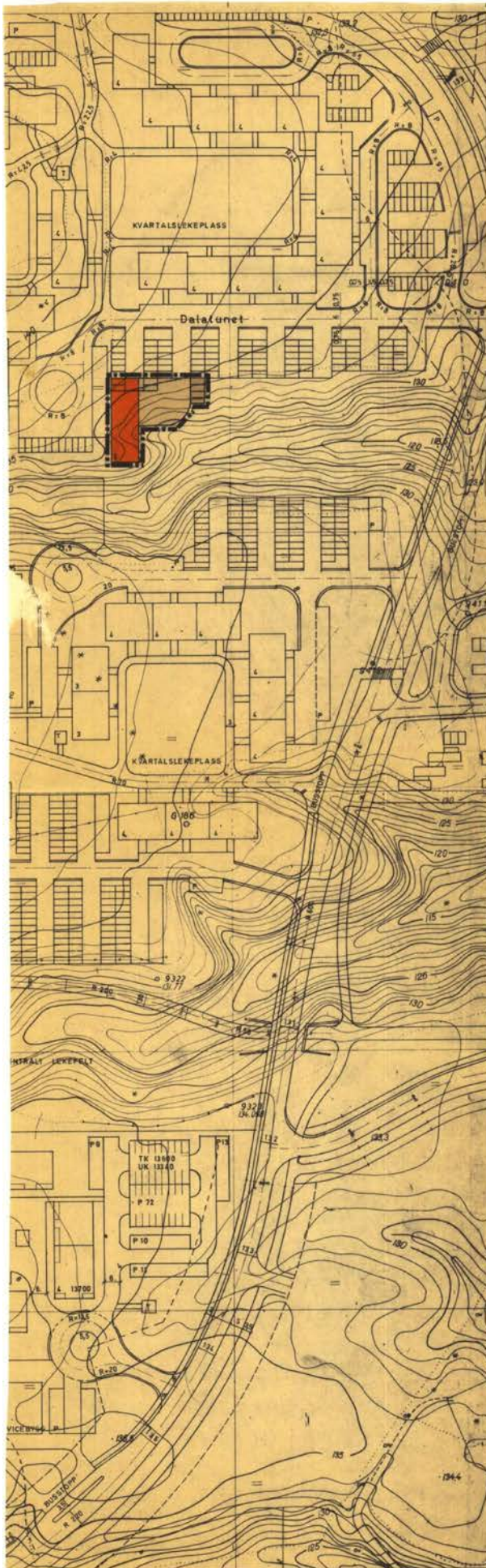
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde vedtatt
RpOmråde vedtatt - over bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	 Veg
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Midlertidig bygge- og anleggsområde	 RpFormålGrense	 RpGrense
 Måle- og avstandslinje	 Gangveg/gangareal/gågate	 Sykkelveg/-felt
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
 RpGrense	 RpSikringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert støyskjerm	 Bru
 Måle- og avstandslinje	 RpRegulertHøyde	 Bolig
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Park	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Felles gangareal	 Felles lekeareal	 Felles gårds plass
 Felles grøntareal	 Annet fellesareal	 RpBestemmelseOmråde
 RpBestemmelseOmråde Midlertidig	 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Frisikt
 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Idrettsanlegg
 Renovasjonsanlegg	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Torg	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg/gangareal/gågate	 Sykkelveg/-felt	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Trase for jernbane	 Kollektivholdeplass
 Grønnstruktur	 Naturområde	 Friområde
 Park	 LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Naturområde i sjø og vassdrag
 RpFormålGrense	 RpGrense	 Offentlig eller privat

 Parkeringshus/-anlegg

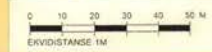


TEGNFORKLARING



1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U-
- BOLIGER U-
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
- DRIFTSBYGG FOR BORETTSLAGET



2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
 - areal for kjøretrafikk
 - grønnstripe, trafikkøy, skjøring / fylling
 - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulært, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiklinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen



Omregulering av et område
sør for Dalatunet 33
Ringvegen Borettslag

TRONDHEIM KOMMUNE

TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET

24.8.1977

SAKSBEHANDLING:

Nr	Dato

ENDRET:

Nr	Dato	Sign

MALESTOKK:

1:1000

Kartblad: T 26

REGULERINGSPLAN nr.:

1126 k

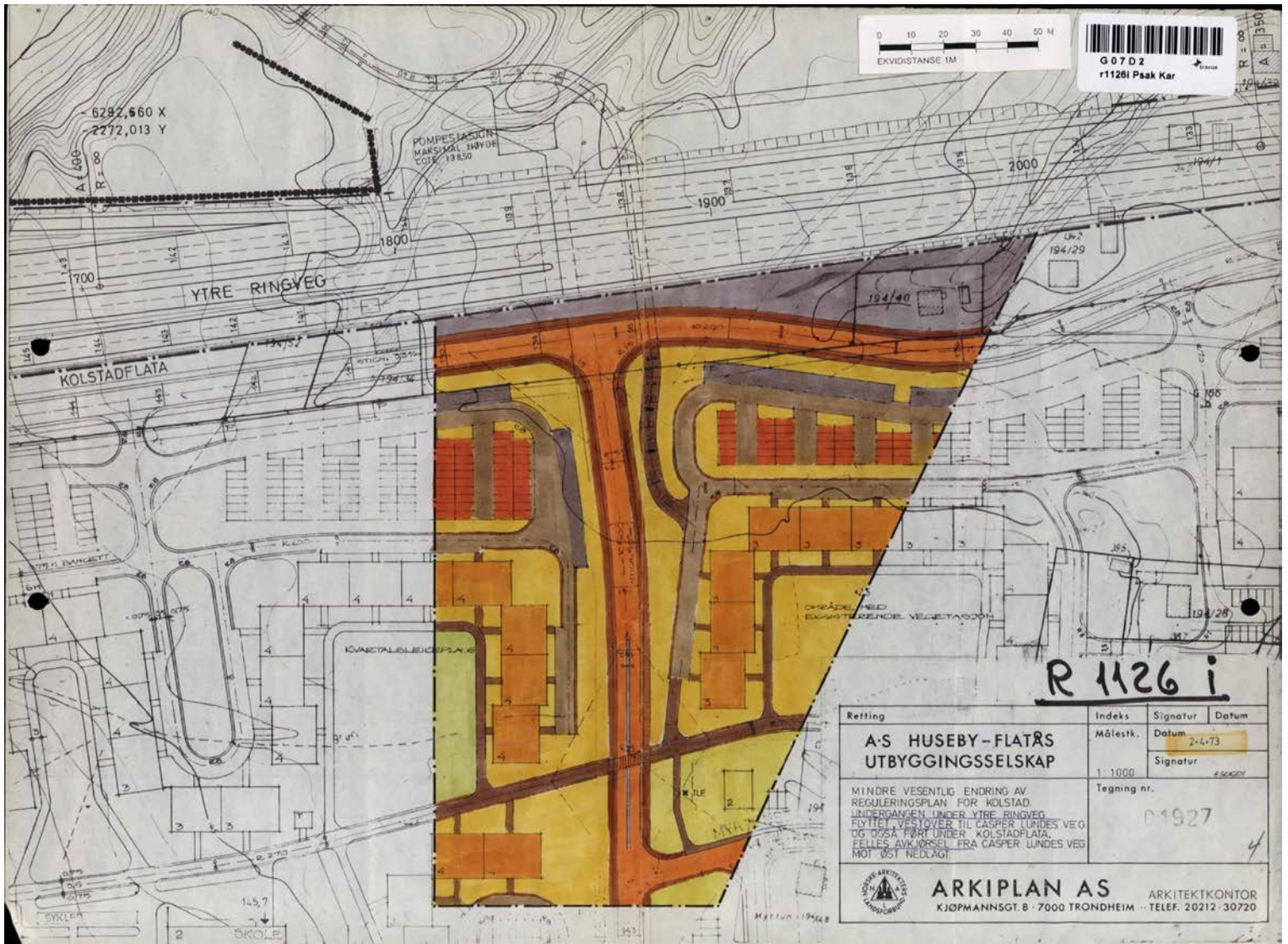
Eratstating for:

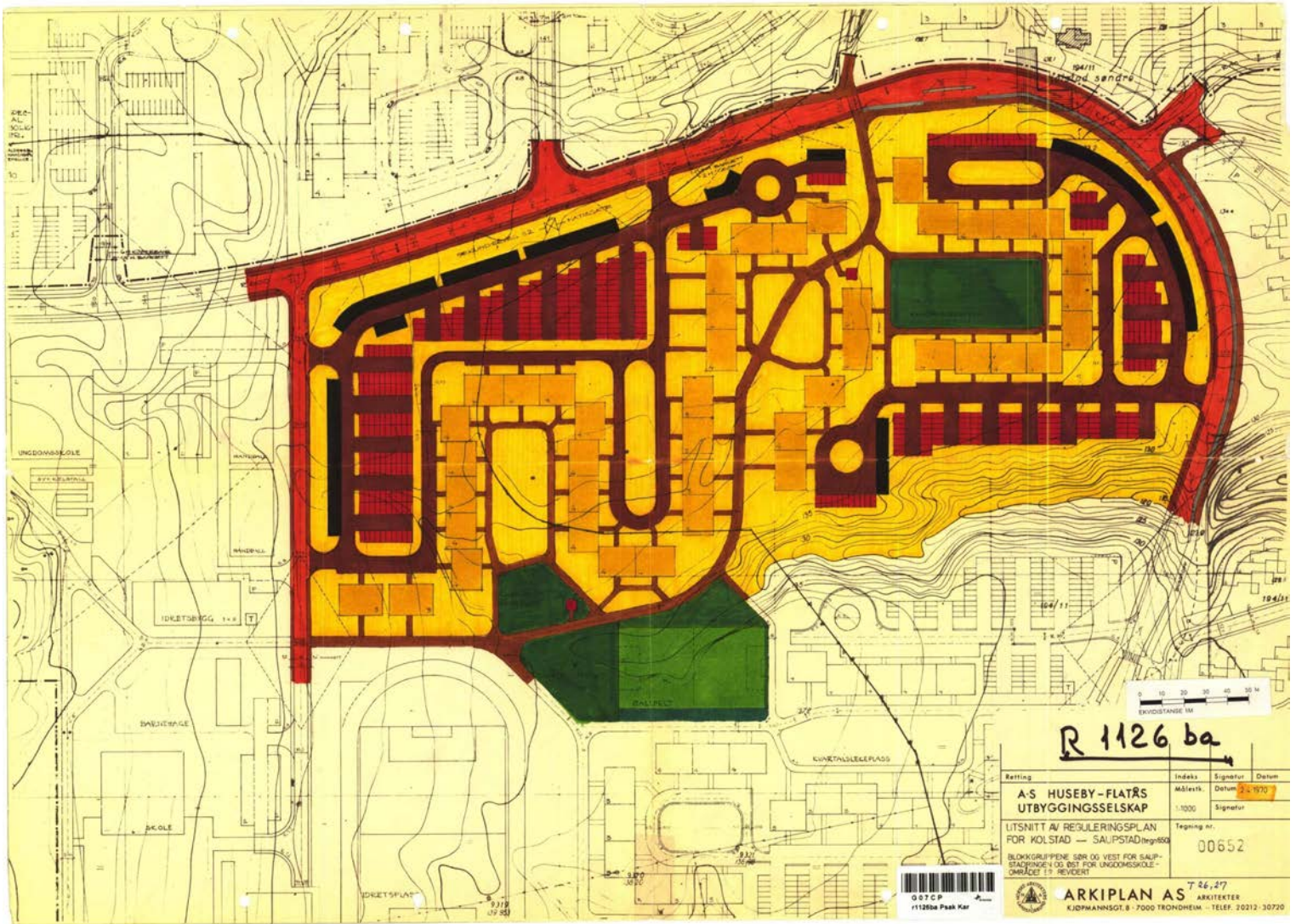
TEGNING nr. Endring nr.

Eratstett av:





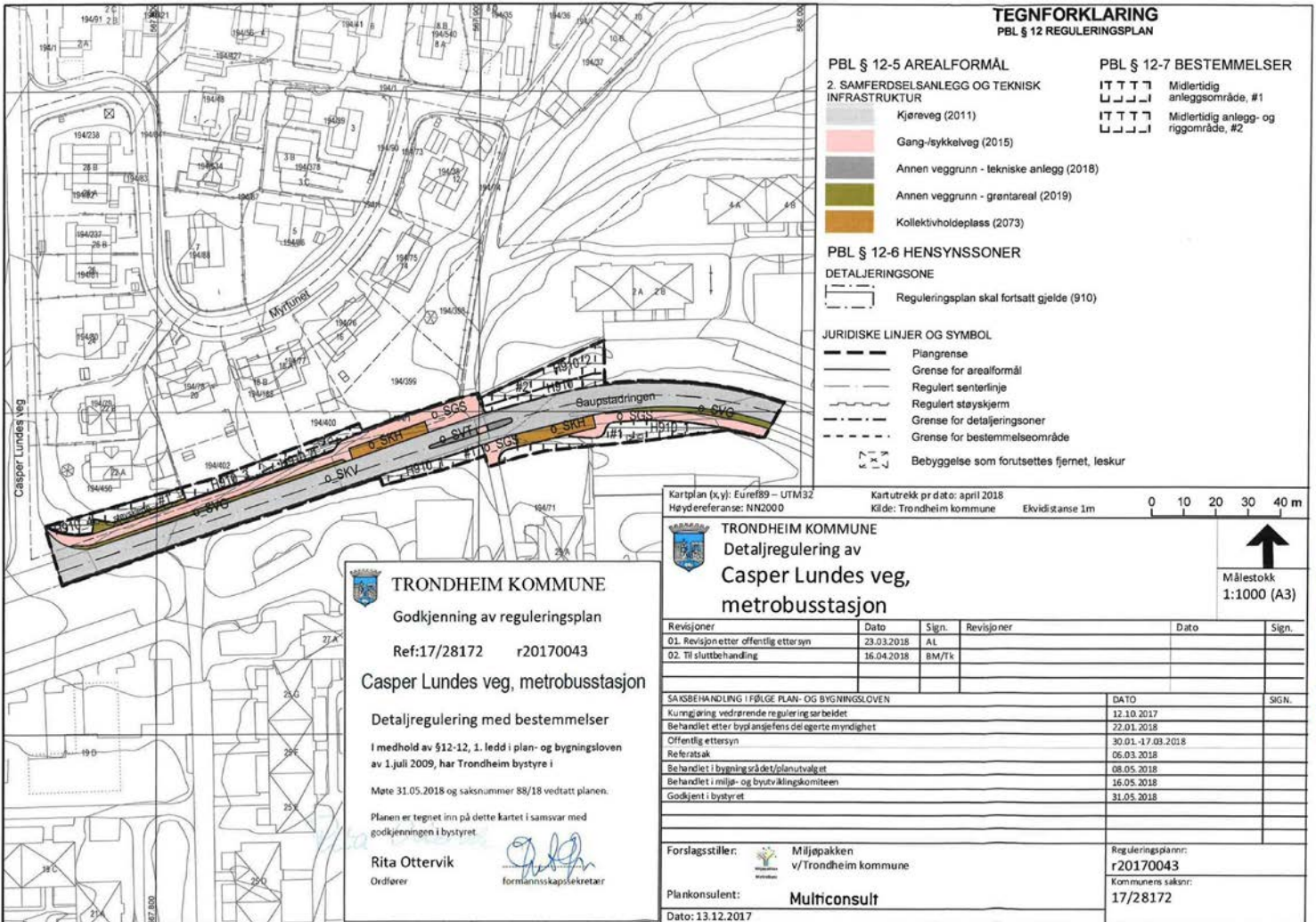




R 1126 ba

Betegnelse	Indeks	Signatur	Datum
A-S HUSEBY-FLATRS UTBYGGINGSSKAP	Målestokk 1:1000	Signatur	Datum 25.12.70
LITSNITT AV REGULERINGSPLAN FOR KOLSTAD - SAUPSTAD (beg. 500)	Tegning nr.	Signatur	00652
BLOKKGRUPPENE SØR OG VEST FOR SAUP- STADEN OG ØST FOR UNGDOMSSKOLE- OMRÅDET 1:1 REVIDERT			
 ARKIPLAN AS KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 20212-30720			T 46,47 ARKITEKTER





TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- PBL § 12-5 AREALFORMÅL**
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
- PBL § 12-7 BESTEMMELSER**
- Midlertidig anleggsområde, #1
 - Midlertidig anlegg- og riggområde, #2

- PBL § 12-6 HENSYNSSONER**
DETALJERINGSZONE
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Regulert senterlinje
 - Regulert støyskjerm
 - Grense for detaljeringsoner
 - Grense for bestemmelseområde
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet, leskur

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: april 2018
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
**Casper Lundes veg,
metrobustasjon**

Målestokk
1:1000 (A3)

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:17/28172 r20170043
Casper Lundes veg, metrobustasjon
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 31.05.2018 og saksnummer 88/18 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

[Signatur]
forlmannskapssekretær

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
01. Revisjon etter offentlig ettersyn	23.03.2018	AL			
02. Til sluttbehandling	16.04.2018	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende regulering sørbekket	12.10.2017	
Behandlet etter bypl ansjefens delerte myndighet	22.01.2018	
Offentlig ettersyn	30.01.-17.03.2018	
Referat sak	06.03.2018	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.05.2018	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.05.2018	
Godkjent i bystyret	31.05.2018	

Forslagsstiller:	Miljøpakken v/Trondheim kommune	Reguleringsplan nr: r20170043
Plankonsulent:	Multiconsult	Kommunens saksnr: 17/28172
Dato:	13.12.2017	

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

§ 1.

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

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11

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

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

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

§ 12.

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

§ 13.

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

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

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

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 14.

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

§ 15.

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

---oo000oo---



Casper Lundes veg, metrobusstasjon, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.04.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 31.05.2018

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

Samferdselsanlegg og annen infrastruktur

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

Hensynssoner

- Område der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

Bestemmelsesområde

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o_SKV)

o_SKV skal være offentlig veg.

4.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

o_SGS skal være offentlig.

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

§ 5 HENSYNSSONER

- 5.1 Detaljeringszone der gjeldende regulering skal gjelde (H910) (pbl § 11-8 f).
Innenfor sonen H910_1 skal reguleringsplan r1126ba fortsatt gjelde.
Innenfor sonen H910_2 skal reguleringsplan r1126 fortsatt gjelde.
Innenfor sonen H910_3 skal reguleringsplan r1116o fortsatt gjelde.
Innenfor sonen H910_4 skal reguleringsplan r1116t fortsatt gjelde.

§ 6 BESTEMMELSESMRÅDE FOR MIDLERTIDIG BYGGE OG ANLEGGSMRÅDE

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

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

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

Dato og signatur

Pita Oilerud



REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall som vist på planen.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjærder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 12.

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

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

§ 13.

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

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

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

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

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

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

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

§ 16.

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

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

stadfestet den 5. august 1970



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Kolstادتunet 4A
7098 SAUPSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling
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 viderefordlet 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