UDBYES GATE 3B

PRIVATMEGLEREN

Udbyes gate 3 B
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1952
BRA: 79 m^2
BRA-i: 72 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	13	6	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Udbyes gate 3 B
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25437

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, eller fortsatt benytte badekar, slik som dagens eier har gjort.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet er flat og det er ikke anlagt sluk på vaskerommet.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga det ikke er anlagt sluk på vaskerommet.
Det er montert vannstoppesystem på vaskerommet som er godkjent preakseptert løsning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å anlegge sluk eller annen avrenning fra vaskerommet. Preakseptert løsning for vaskerommet er etablert med vannstoppesystem.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke anlagt sluk på vaskerommet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.11.2024

Rapportdato
3.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Audun Hernes Bjerke** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Sunniva Johanne Hernes Bjerke** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Udbyes gate 3 B, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	396	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	4	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1952**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i seks etasjer over kjeller, bærende konstruksjoner og etasjeskille i betong. Utvendige fasader er forblendet med teglstein og taket har hovedsakelig flat og er tekket med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	72	7	0	8
Totalt m²	**79**	**72**	**7**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	72	0	Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og vaskerom	Leiligheten disponerer tre eksterne boder med størrelse på 3,5m², 2,5m² og 1,5m².
Totalt m²	**72**	**72**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue. Balkongen er på ca 8 m2 Det er lagt stålplater under balkong, denne skal derfor være tilnærmet tett.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på balkongen etter byggeår, men det er usikkert når dette er gjort.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i laminert tre. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er byttet i 2023. Alle vinduer utenom vindu på vaskerom er byttet. Vindu på vaskerom ble innsatt når balkong ble murt igjen og det ble anlagt vaskerom på 1990 tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Piper rehabilitert til stålrør i 2023	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**
Piper rehabilitert til stålrør i 2023, og får derfor TG-1.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er noe skade etter damp på skap over stekesone. Dette har kun kosmetisk betydning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk som trekkes ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble utført rørfornying 2011.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det ble utført rørfornying i 2011.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er gjort oppgradering på vannledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap er plassert i felles yttergang. Det er automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk i sikringskap og leilighet er byttet etter bygger, men det er usikkert når dette er gjort.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2021	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er lufteventiler på vegg i soverom, bad og vaskerom. Det er periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble rehabilitert på slutten av 1990.
Rørgjennomføringer fra kjøkken til bad er ikke fagmessig utført.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Det er gammelt støpjernssluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, eller fortsatt benytte badekar, slik som dagens eier har gjort.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, gulvmontert toalett og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er kun naturlig avtrekk med tilluft mellom karm og dørblad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Overflatesøk gir ingen indikasjon på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er malte betongvegger og betong i gulv og himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er en gammel balkong som ble murt inn på 1990 tallet. Vaskerommet ble da anlagt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Gulvet er flat og det er ikke anlagt sluk på vaskerommet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga det ikke er anlagt sluk på vaskerommet. Det er montert vannstoppesystem på vaskerommet som er godkjent preakseptert løsning.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å anlegge sluk eller annen avrenning fra vaskerommet. Preakseptert løsning for vaskerommet er etablert med vannstoppesystem.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det er ikke anlagt sluk på vaskerommet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Overvåk tilstanden.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk via lufteventil på vegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

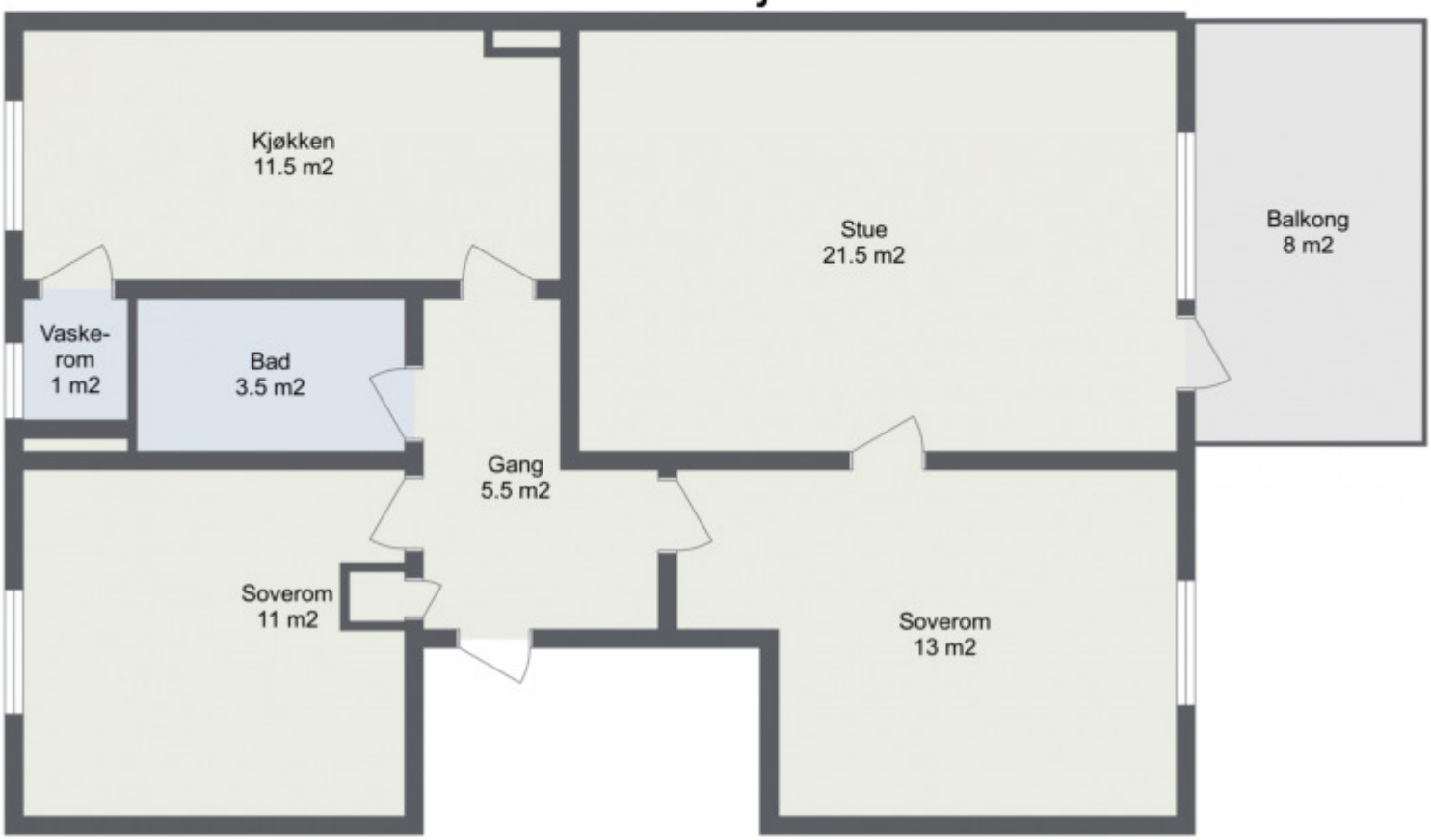
6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114240332

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Audun Hernes Bjerke	Sunniva J Hernes Bjerke

Gateadresse
Udbyes gate 3B

Poststed	Postnr
Trondheim	7030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP588548

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i flis over dørkarm, utbedret.

Document reference: 114240332

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerfirma K. Lund installerte ny varmtvannsbereder høsten 2021 og waterguard på "vaskerommet" (innmuret tidligere balkong).
Arbeid utført av	K. Lund

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløpsrør i borettslaget fornyet i 2011
Arbeid utført av	Rørfornying AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det skal ha vært problemer med fukt i nederste kjeller en gang i tiden, men dette ble utbedret. Har ikke opplevd problemer med dette under egen eieperiode.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er installert infrastruktur for elbil-ladere på alle P-plasser som borettslaget distribuerer. Per i dag er det kun installert ladebokser på enkelte parkeringsplasser etter behov.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240332

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra Borettslagets internsider: "I 2023 ble vinduer og balkongdører skiftet ut av Fredheim og Paulsby Bygg AS." - "Taket gjennomgikk en omfattende renovering i 2004, som inkluderte omtekking og montering av nye beslag på gesimsen. Arbeidet ble utført av Icopaltak Nord AS og Bruheim Blikkenslagerforretning AS." - "I 1991-1992 ble borettslaget rehabilitert med teglstein og nye balkonger"
Arbeid utført av	Se nærmere beskrivelse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget eier sammen en av leilighetene i bygningen. Driftes av styret til inntekt for fellesskapet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Undertegnede antar at ovenfornevnte er godkjent hos bygningsmyndigheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Miljøpakken og kommunen skal gjøre forbedringer på Elgesetergate, tilsynelatende med fokus på bymiljø, fotgjengere og kollektivtrafikk.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240332

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240332

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audun Hernes Bjerke	33d867934cb2f48d62441f458dad6050b7276ef5	11.03.2025 21:42:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

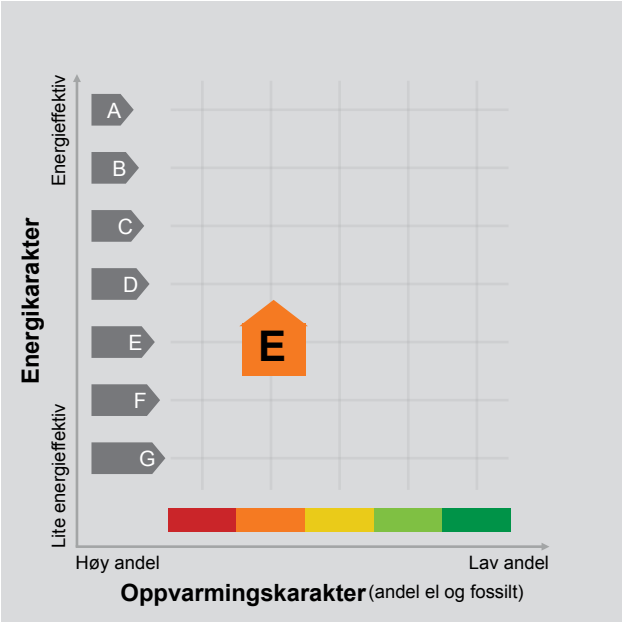
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Johanne Hernes Bjerke	9e04661f143badab31c209a4dc94124b638585da	11.03.2025 21:44:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240332

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

ENERGIATTEST

Adresse	Udbyes gate 3B
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	404
Bruksnummer	396
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182241733
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-56550
Dato	02.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 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: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedtekter

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.06.1954,
sist endret 27.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Udbyes gt. 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre til fem varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Sist endret 10.05.2017.
Parkeringsreglement endret 07.11.2023.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET UDBYES GATE 3

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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

ANSVAR - OMFANG

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

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

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

RENHOLD

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

KILDESORTERING - AVFALL

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

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

RO OG ORDEN

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

Hovedinngangsdørene og dørene til kjeller skal alltid være låst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARKERINGSREGLEMENT FOR BORETTSLAGET UDBYES GATE 3

1. Styret skal til enhver tid forvalte plassene etter parkeringsreglement og skjønn.

2. Søknad om tildeling av parkeringsplass sendes skriftlig til styret.

3. Andelseiere som har søkt, skal få skriftlig beskjed av styret når det blir tildelt ledig plass.

4. Parkeringsplass som blir ledig fordeles snarest av styret etter ansiennitet som andelseier i borettslaget. Andelseier må selv bo i borettslaget for å få tildelt plass.

5. Andelseiere med tildelte parkeringsplasser skal søke styret dersom andelseieren ønsker å leie/låne ut sin plass til andre en kortere periode.

6. Andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer må bo i leiligheten og i utgangspunktet eie bil for å ha rett til parkeringsplass. Hvert enkelt tilfelle vil dog vurderes etter søknad.

7. Det kan ikke fordeles mer enn en parkeringsplass til hver andelseier.

8. Andelseiere som disponerer parkeringsplassen ved årsskifte forhånds faktureres for parkeringsplassen for ett år. Restbeløp refunderes ikke. Styret har anledning til å endre praksis til etterskuddsbetaling, dersom dette på et tidspunkt blir administrativt hensiktsmessig.

9. Det er ikke tillatt å parkere langs veggene i borettslaget.

10. Parkering må bare foregå på oppmerkede plasser.

11. Ved overtredelse av dette parkeringsreglement kan bilen bli tauet bort fra borettslagets område for bileiers regning.

12. Ved opphør av borettsforholdet opphører også leieforholdet til parkeringsplassen. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten.

13. Oppsigelsestiden for parkeringsplass er 2 måneder.

Borettslaget Udbyes gate 3 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 733 355	1 608 348	1 673 000	0
Felleskostnader driftsdel		0	0	0	1 449 938
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	975 795
Inntekter garasjer		0	500	0	0
Utleieinntekter		0	0	0	115 536
Tillegg elektroniske fellesavtaler		16 704	16 704	17 800	19 584
Andre tillegg	1	105 984	105 984	110 000	95 616
Andre driftsinntekter	2	58 402	-500	26 500	41 900
Sum driftsinntekter		**1 914 445**	**1 731 036**	**1 827 300**	**2 698 369**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-83 882	-80 072	-85 700	-9 200
Styrehonorar	4	-65 500	-63 000	-65 500	-100 000
Avskrivninger	5	-43 505	-40 535	-31 600	-43 505
Forretningsførerhonorar		-100 773	-98 897	-102 500	-104 245
Honorar administrative tjenester		-46 450	0	-41 000	-70 331
Eksterne honorar	6	-20 676	-32 206	-15 000	-12 770
Kontingent boligbyggelag		-17 100	-16 800	-17 000	-18 525
Drifts- og serviceavtaler	7	-24 437	-176 211	-37 000	-30 000
Vaktmestertjenester		-64 500	0	0	-136 358
Renholdstjenester		-77 366	0	-110 000	-119 200
Løpende vedlikehold	8	-151 948	-136 173	-80 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	9	-7 916 902	-469 948	-8 520 000	-1 700 000
Elektroniske fellesavtaler		-18 516	-2 953	0	-19 584
Forsikring		-215 627	-198 482	-218 000	-236 137
Kommunale tjenester og renovasjon		-249 174	-193 241	-190 000	-235 000
Eiendomsavgifter		-259 280	-267 032	-278 000	-272 300
Energi, felles		-99 965	-80 365	-100 000	-93 000
Andre driftsutgifter	10	-47 507	-36 051	-33 800	-62 800
Sum driftskostnader		**-9 503 107**	**-1 891 966**	**-9 925 100**	**-3 362 955**
DRIFTSRESULTAT		**-7 588 661**	**-160 930**	**-8 097 800**	**-664 586**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		86 219	18 855	12 000	12 000
Finanskostnader		-500 945	-183 880	-255 000	-814 503
Netto finansposter		**-414 726**	**-165 025**	**-243 000**	**-802 503**
Resultat før skattekostnad		**-8 003 387**	**-325 955**	**-8 340 800**	**-1 467 089**
Ordinært resultat etter skatt		-8 003 387	-325 955	-8 340 800	-1 467 089
ÅRSRESULTAT	**11, 14**	**-8 003 387**	**-325 955**	**-8 340 800**	**-1 467 089**
Disponering av totalresultat:		-8 003 387	-325 955	-8 340 800	-1 467 089
Overført fra annen egenkapital		-3 292 340	-325 955	0	0
Overført til udekket tap		-4 711 047	0	0	0

Borettslaget Udbyes gate 3 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 15	8 373 586	8 373 586
Andre anleggsmidler	5	167 746	211 251
Sum anleggsmidler		**8 541 332**	**8 584 837**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	16 849	14 971
Periodiserte kostnader	12	231 509	214 357
Mellomregning Klare Finans	12	0	351
Opptjente renter	12	86 219	18 855
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	149 706	907 551
Sum omløpsmidler		**484 284**	**1 156 085**
SUM EIENDELER		**9 025 616**	**9 740 922**

Borettslaget Udbyes gate 3 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-4 711 047	3 292 340
Sum egenkapital		**-4 706 247**	**3 297 140**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	13 058 573	5 763 482
Borettsinnskudd	15, 17	245 800	245 800
Sum langsiktig gjeld		**13 304 373**	**6 009 282**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		390 432	389 723
Skyldig off. myndigheter		853	11 874
Mellomregning BBL finans		8 105	0
Forskudd kunder		8 744	15 322
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 116	5 970
Påløpte kostnader		13 240	10 049
Annen kortsiktig gjeld		0	1 562
Sum kortsiktig gjeld		**427 490**	**434 500**
Sum gjeld		**13 731 863**	**6 443 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 025 616**	**9 740 922**
Pantstillelser	15	13 304 373	6 009 282

Sted:_____, dato:_____

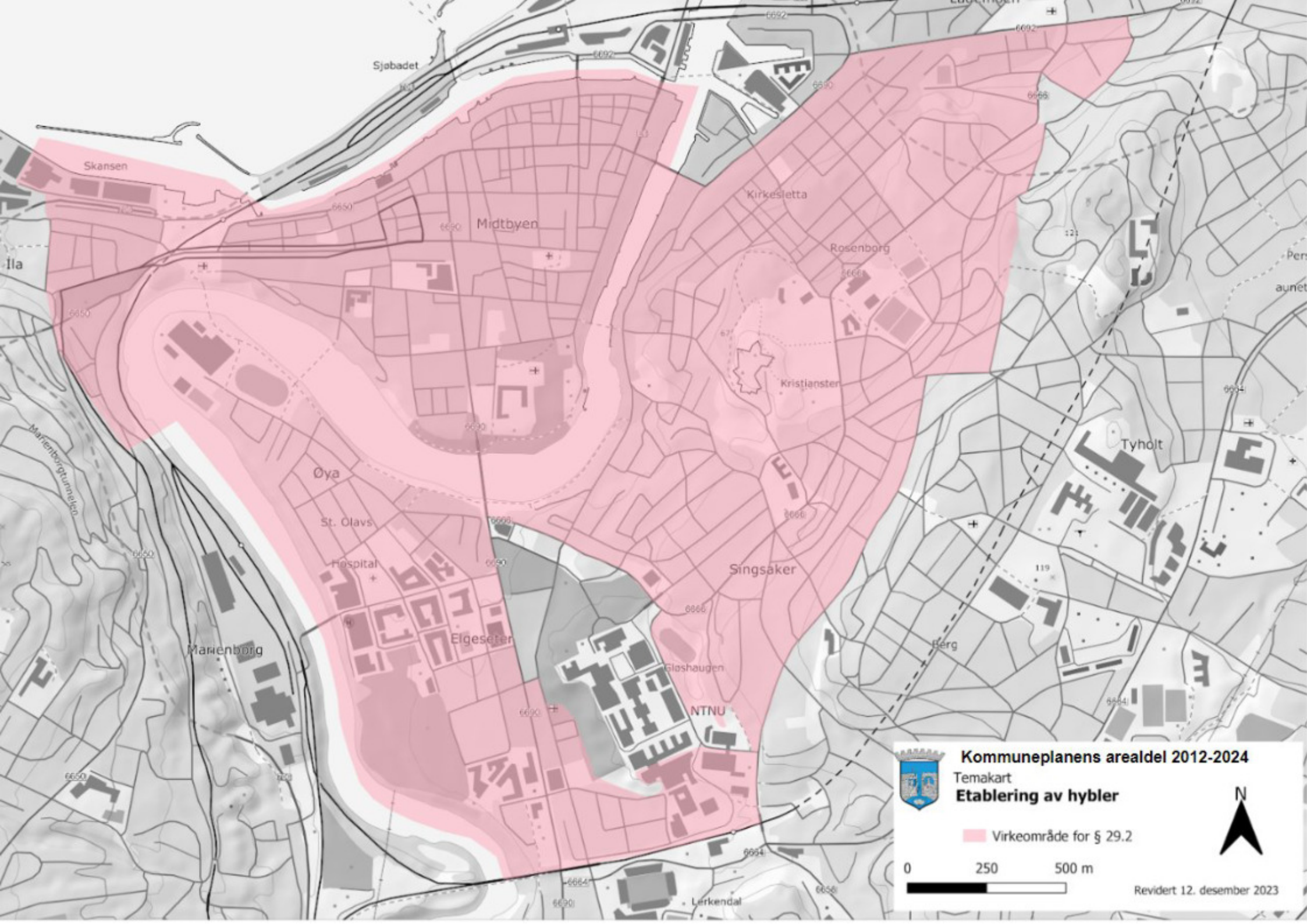
Henrik Krogstad
Leder

Tore Høe Løvaas
Styremedlem

Geir Myrvågnes
Styremedlem

Gunnar Halstadtrø
Styremedlem

Marit Aslaug Johansen
Styremedlem

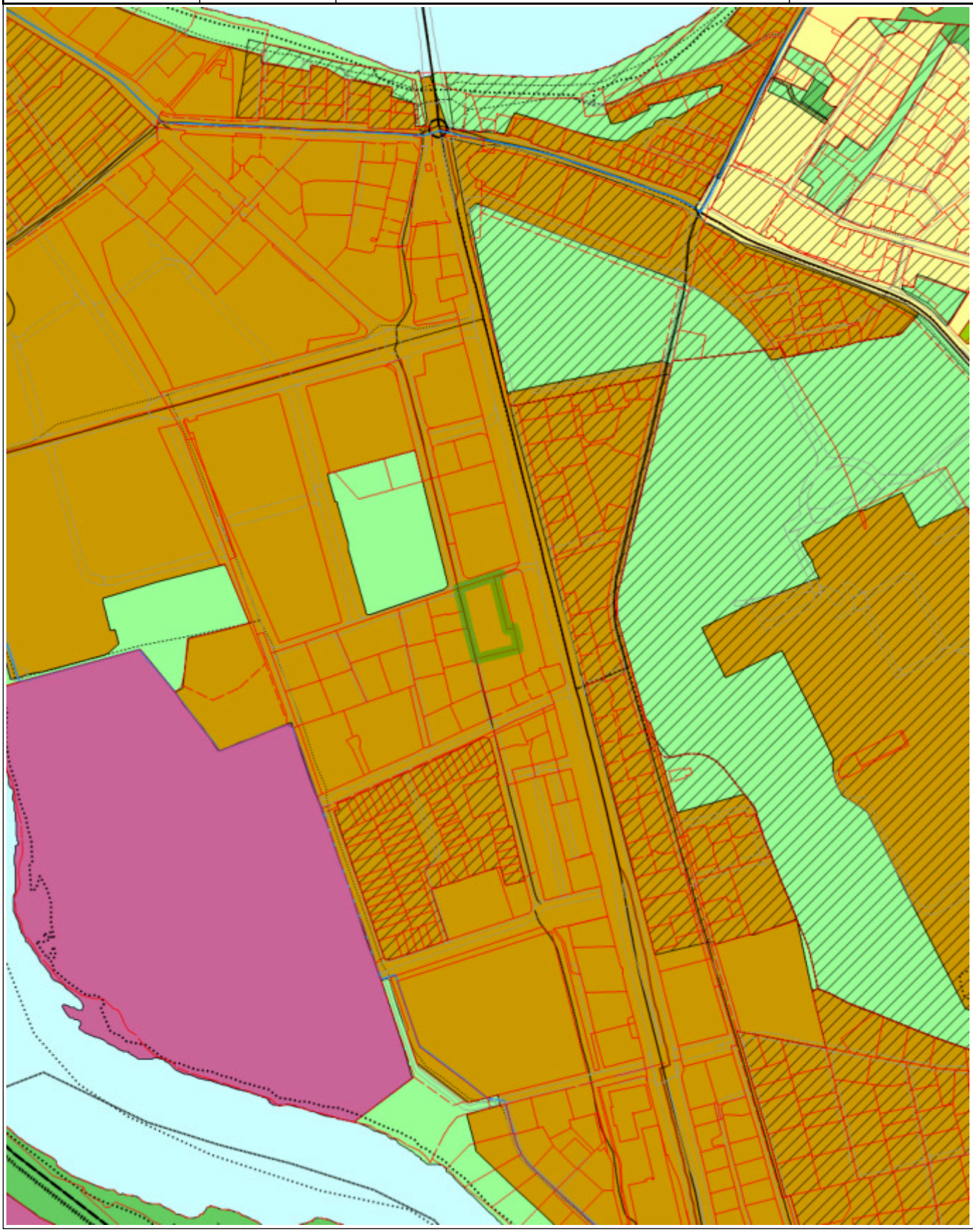

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
Gløshaugen
NTNU
Tyholt
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 396	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Udbyes gate 3B 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

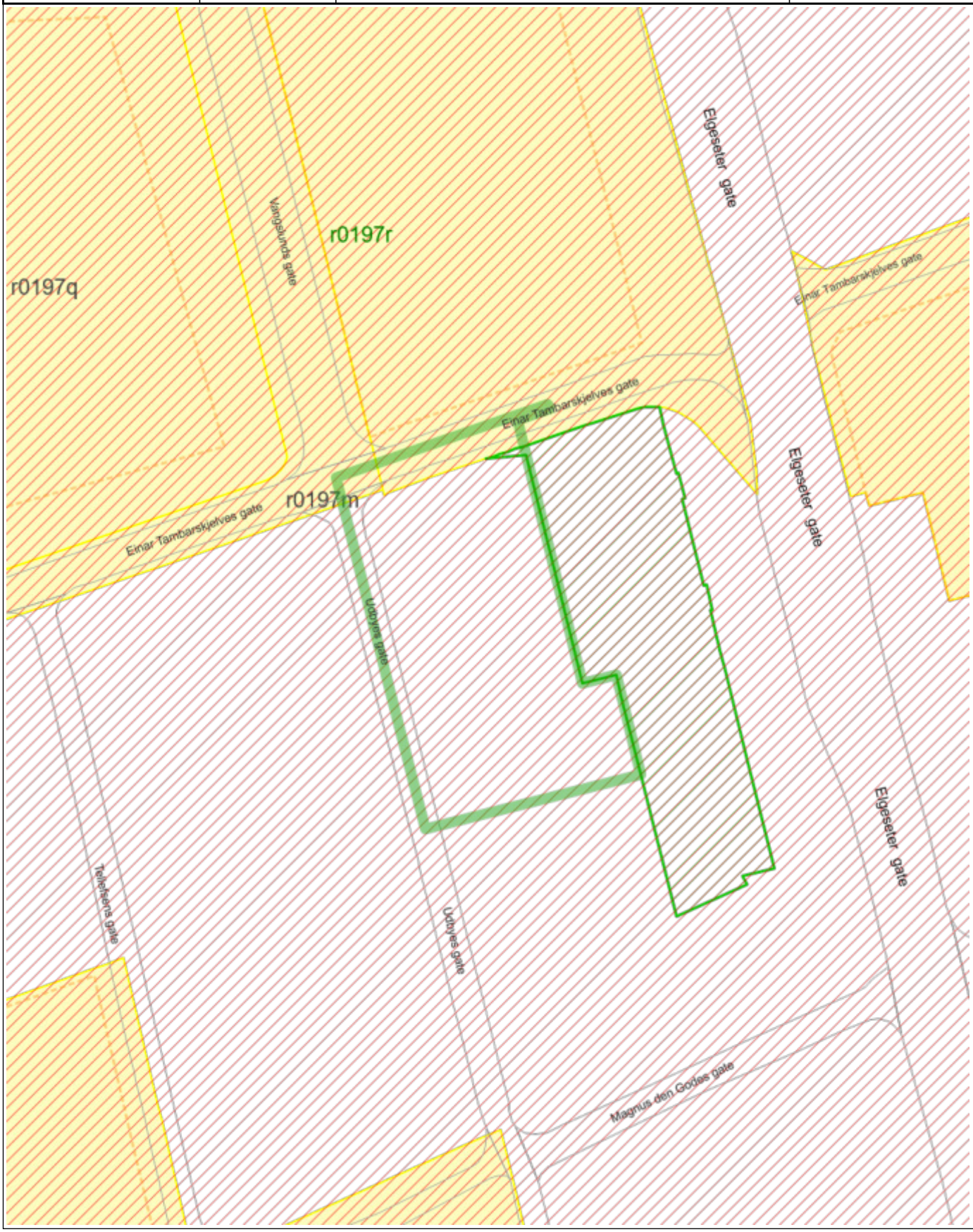
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 396	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Udbyes gate 3B 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

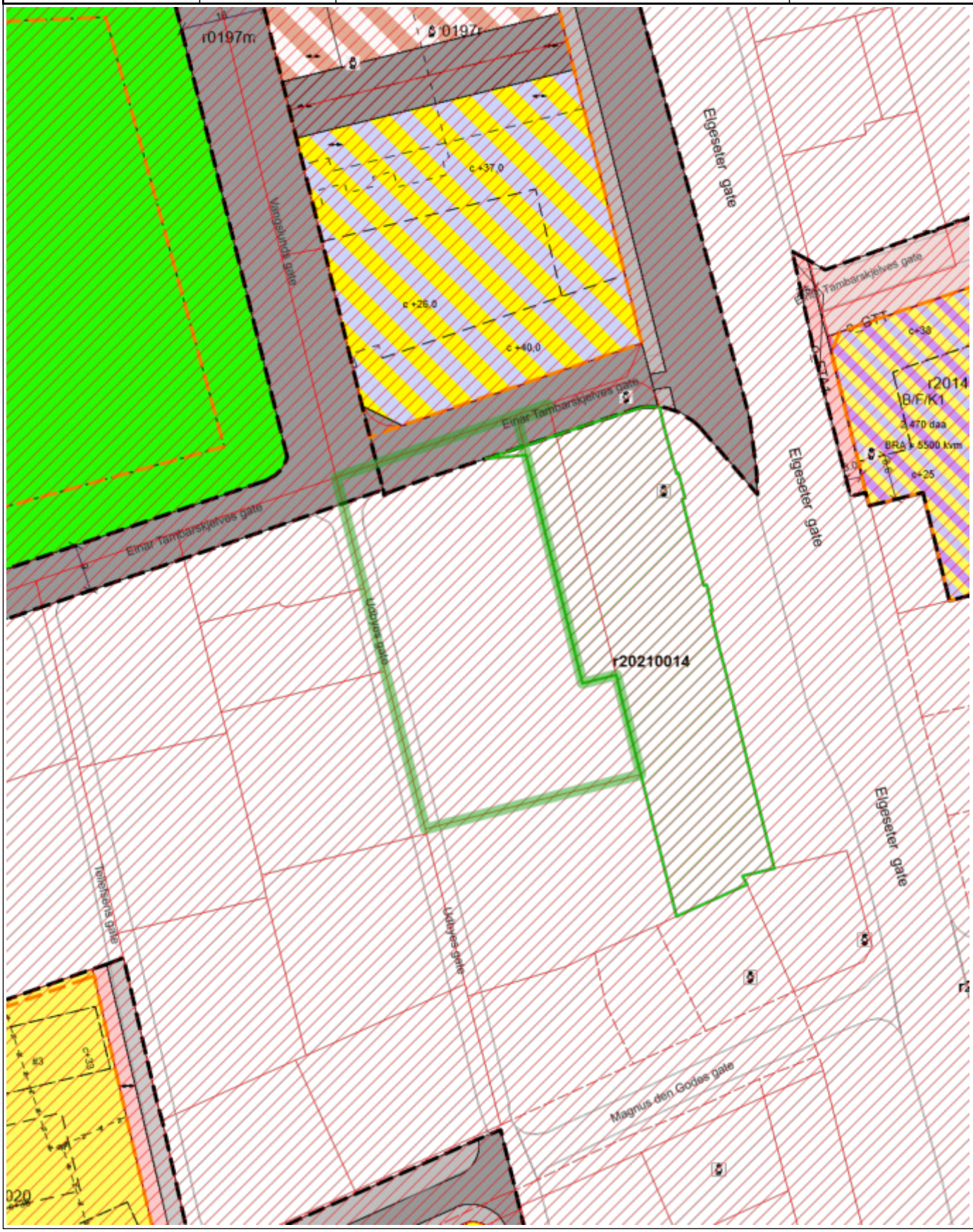
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

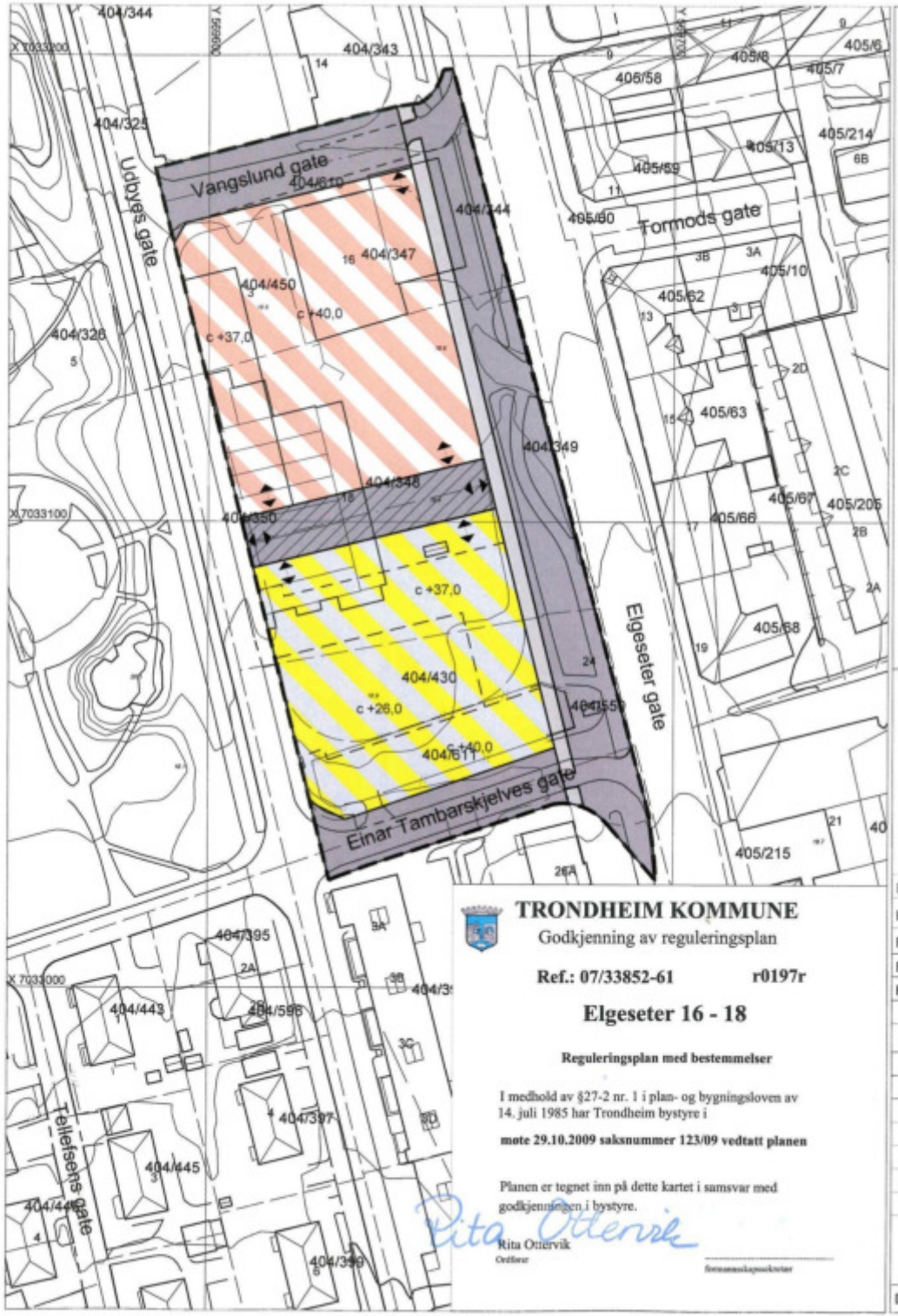
Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 396	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Udbyes gate 3B 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Offentlig bebyggelse
- Felles garasjeanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Parkeringshus/-anlegg



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

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

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 7.ledd)

- Felles adkomst (710)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2.ledd)

- Bolig/forretning (910)
- Annet kombinert formål (990)
  Næring/bensinstasjon



LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Byggelinje (påbudt plassering) (1212)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel

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

Ekvidistanse 0,5 m 0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

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

Elgeseter gate 16-18, plan 2 av 2

Reguleringsplan med bestemmelser

MÅLESTOKK: 1:1000/A3

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

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

Planen er utarbeidet av:
VOLL ARKITEKTER AS, Kjøpmannsgt. 40, 7011 Trondheim

Planen er fremmet av:
I. K. Lykke

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
VH/mhs	r0197r
SAKSBEH.	ARKIVNR.
KEP	

DATO: 09.03.2009 KOMMUNENS SAKSNR.: 07/33852

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/33852-61 r0197r

Elgeseter 16 - 18

Reguleringsplan med bestemmelser

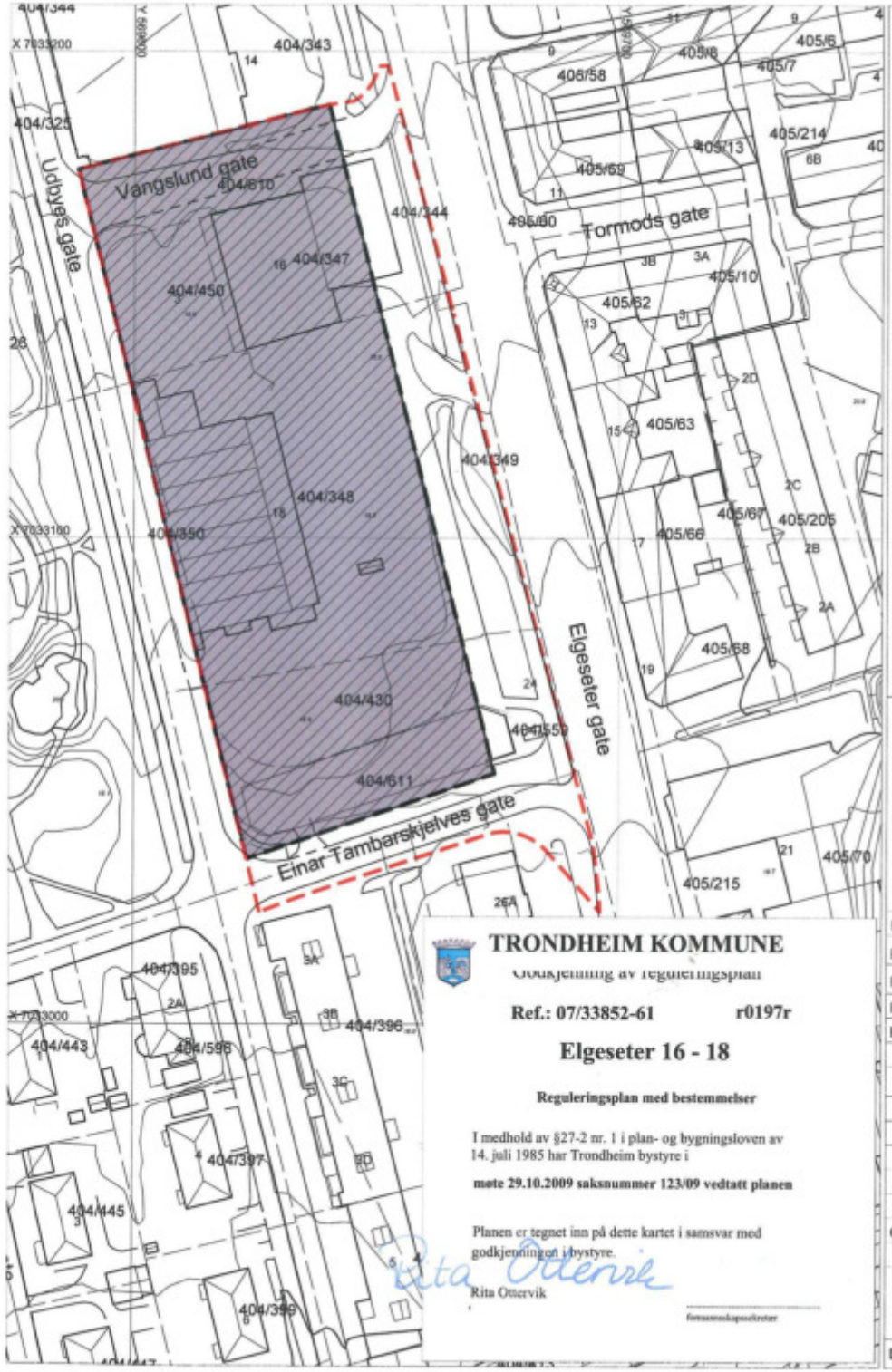
I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i

møte 29.10.2009 saksnummer 123/09 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 7.ledd)

Garasjer (770)

LINJESYMBOLER M.V.

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

Illustrasjoner:

- Planens totale omfang

Ekvidistanse 0,5 m

0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

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

Elgeseter gate 16-18, plan 1 av 2

Reguleringsplan med bestemmelser

MÅLESTOKK: 1:1000/A3

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

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

Planen er utarbeidet av:
VOLL ARKITEKTER AS, Kjøpmannsgt. 40, 7011 Trondheim

Planen er fremmet av:
I. K. Lykke

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
VH/mhs	r0197r
SAKSBEH.	ARKIVNR.
KEP	

DATO: 09.03.2009 KOMMUNENS SAKSNR.: 07/33852

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/33852-61 r0197r

Elgeseter 16 - 18

Reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 29.10.2009 saksnummer 123/09 vedtatt planen

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

Rita Ottervik

fortsettelsesunderskrifter

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

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

1:2000



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R197m

Arkivsak:03/14527

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

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

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

Området reguleres til følgende formål:

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

Offentlige trafikkområder

Offentlige friområder

Spesialområder:
Bevaringsområder offentlig friområde
Bevaringsområder offentlig bebyggelse
Bevaringsområder offentlig trafikkområde

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

§1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Området skal i hovedtrekk bygges ut med gatenett, kvartalsstruktur og beplantning som vist i illustrasjonsplanen.

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

1.2.1 Bebyggelsesplanen skal inneholde kotert situasjonsplan som viser plassering av bygninger med byggehøyder, utforming, parkerings- og grøntarealer (med ny trevegetasjon) samt adkomstforhold.
For byggeområder som ligger inntil eksisterende boligbebyggelse, skal det framlegges sol/skyggediagrammer som viser konsekvenser av utbygginga for bolighusene.

1.2.2 For trafikkområder skal bebyggelsesplanen vise inndeling av gateprofiler til kjøretrasé, gang- og sykkeltrasé, fotgjengerfelt, trafikklys, midtdeler og beplantning, bussholdeplasser, avstigningslommer og parkeringsplasser.

1.2.3 I tilknytning til bebyggelsesplan skal det redegjøres for parkeringsbehov og utarbeides parkeringsløsninger for det enkelte kvartal i henhold til reguleringsplanens illustrasjonsplan for sykehusområdet.

1.2.4 I forbindelse med bebyggelsesplan skal det redegjøres for hvor anleggstrafikk og trafikk forøvrig skal gå i anleggs- og driftsfase.
Eventuelle avbøtende tiltak skal avklares i forbindelse med behandling av bebyggelsesplanen.

1.2.5 I forbindelse med behandling av bebyggelsesplan skal det avklares behov for dokumentasjon av bygninger som skal rives, og videre hvilket nivå den eventuelle dokumentasjon skal ligge på.
Det forutsettes at når det gjelder riving av eksisterende blokker 04, 11, 14, 15, 19, 20, 21 og 41, Ragnhilds gate 11 og 13, skal dokumentasjonsnivå foreslått i SINTEF's kulturminneutredning datert 06.01.97 legges til grunn.

1.2.6 Eksisterende trær skal koordinatfestes og vurderes individuelt i bebyggelsesplanen.

1.3 Før brukstillatelse for bygningene kan gis, og før veganleggene står ferdige, skal utomhusarbeider med utplanting av nye trær i henhold til illustrasjonsplanen og godkjent bebyggelsesplan være utført.

1.4 Det er en hovedmålsetting å bevare flest mulig av de eksisterende trærne i området, og ingen trær skal fjernes før kommunen på forhånd har gitt sitt samtykke. Eventuelt samtykke til felling av trær skal gis i forbindelse med den aktuelle byggesaken.

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

Det må inngås avtaler som sikrer ivaretakelse av trærne i anleggsperioden og erstatningsansvar ved eventuelle skader.

1.5 Maksimal parkeringsmengde for fullt utbygd sykehus (277.000 m² BRA) er 1000 plasser.

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

1.6 Det skal ikke anlegges parkeringsplasser i Einar Tambarskjelves gate.

1.7 Ingen av kvartalene skal ha hovedadkomst eller avkjørsel fra Ragnhilds gate eller Einar Tambarskjelves gate.

1.8 Ved riving av bygninger i kvartal som ikke umiddelbart skal utbygges, skal arealet samtidig ryddes og gis en parkmessig behandling.

1.9 Forhold som får miljømessige konsekvenser for utforminga av bygg og anlegg skal være utredet før planen gjennomføres (f.eks. gjennom et miljøoppfølgingsprogram).

1.10 I hver enkelt rivingssak skal det redegjøres for hvordan bygningene skal rives og hvordan rivingsmassene skal håndteres. Redegjørelse skal godkjennes av kommunen.

1.11 Før tiltakstillatelse kan gis, skal det foreligge grunnundersøkelser og plan godkjent av forurensningsmyndighet for fjerning og sikring av forurenset grunn.

1.12 Bygge- og anleggsstøy:
Oslo kommunes "Forskrifter om begrensning av støy" av 01.10.1975 legges til grunn for vurdering av grenseverdier i forbindelse med anleggsvirksomheten.
Krav til støynivå reguleres iht. følgende grenseverdier:

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

* Støykravene gjelder målte verdier ute -utenfor pasientrom og boliger (2 meter foran fasade).
** Gjelder for boliger både innafor og utenfor RiT sitt område.
*** Støyende innvendige byggeaktiviteter skal begrenses til L eq 1/2 time 45 dB(A) i pasientrom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§2 BYGGEOMRÅDER

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

2.2 **Byggeområde for boliger:** B1

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

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

2.3.1 Den totale utnyttelsen innafor byggeområdene skal ikke overstige 277.000 m² BRA (lyse arealer iht. NS 3940).

2.3.2 Områdene skal nyttes til sykehusformål, forskning, undervisning og tilknyttede anlegg som pasienthotell og barnehage, med supplerende funksjoner så som post, bank, kiosk.

2.3.3 Bebyggelsens høyde skal i et hvert tilfelle godkjennes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker innafor følgende begrensninger:

O2 5 etasjer, mot Ragnhilds gate 2 og 3 etasjer og underetasje

O3 5 etasjer, mot Ragnhilds gate 2 og 3 etasjer og underetasje

O4 6 etasjer, mot Ragnhilds gate 2 etasjer og underetasje

O5 5 etasjer og underetasje. Nedtrapping mot nordvest og sørøst iht. vedtatt bebyggelsesplan (R 197 k)

O6 5 etasjer. Eksisterende bygninger kan påbygges inntil regulert maksimal gesimshøyde.

O7 5 etasjer

O8 5 etasjer. Nedtrapping mot sør iht. vedtatt bebyggelsesplan (R 197 l)

O9 2 etasjer

O10 5 etasjer, mot F3 1 etasje og underetasje.

Eksisterende parkbygg (blokk 38) kan påbygges inntil regulert maksimal gesimshøyde.

I eksisterende forsyningssenter (blokk 39) kan 2. underetasje utvides under veganlegg fram til F3

O11 5 etasjer + TME (teknisk mellometasje) og underetasje.
Innafor maksimalt 10% av bebygd areal (BYA) tillates 6 etasjer+TME

O12 5 etasjer + TME, mot Ragnhilds gate 2 etasjer og underetasje. Eksisterende kreftbygg (6+U) tillates påbygd med en etasje

O13 5 etasjer + TME

O14 5 etasjer + TME. Nedtrapping mot øst iht. vedtatt bebyggelsesplan (R 197 k)

O15 5 etasjer + TME

O16 5 etasjer + TME

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

Gesimshøyder/mønehøyder er påført reguleringskartet.

2.3.4 Takoppbygg for ventilasjonsanlegg og liknende skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

2.3.5 På tomter for offentlig bebyggelse skal det samlet opparbeides grønt uteareal lokalisert på terrasser eller på bakkeplan tilsvarende 25 % av tomtas areal innafor byggegrensene. Min. areal på bakkeplan er 15 % av tomtas byggeareal. Det forutsettes at arealene på bakkeplan først og fremst blir liggende som atrier inne i kvartalene, i hovedtrekk som vist på illustrasjonsplanen.

Kvartal O10 unntas fra dette kravet.

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

2.3.6 Parkering tillates ikke innafor det ubebygde arealet i kvartalene bortsett fra i kvartalene O4, O5, O10, O11 og O16.

2.3.7 På tak av bygninger innafor område O11 tillates plassert hangar og landingsplattform for helikopter nødvendig for forsvarlig drift av luftambulansetjenesten.

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

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

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

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

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

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 I trafikkområdene kan det anlegges:
-kjørebaner, midtdeler, beplantningsrabatter, fortau og avstigningslommer
-gang- og sykkelbaner
-parkeringsplasser
-holdeplasser for buss og drosjer

3.2 Over trafikkområdene kan det anlegges bruer som forbinder sykehusbebyggelsens plan 2 og 3.

§4 FRIOMRÅDER: F1, F2 og F3

4.1 Område F1 og F3 skal inngå som en del av et sammenhengende grøntområde langs Nidelva.

4.1.1 Fylling i friområdet tillates ikke.
Nødvendige inngrep skal byggeanmeldes.

4.1.2 Eksisterende trevegetasjon i elveskråningen skal bevares.

Istandsetting etter byggevirksomhet skal omfatte reetablering av vegetasjon, etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Områdene omkring bru og O10 skal vektlegges spesielt, slik at inngrepene blir minst mulig.

Eventuelle skader skal opprettes umiddelbart etter ferdigstilling av prosjektene.

4.1.3 Regulert turveg skal opparbeides samtidig med bygging av de tilstøtende kvartalene, og etter plan godkjent av kommunen.

Kotert opparbeidelsesplan for hele friområdet skal være godkjent av kommunen før utbygging av det første tilstøtende kvartalet igangsettes.

Det skal i denne forbindelse vurderes mulighet for etablering også av en tursti på et nedre nivå vest for O10 som kan videreføres langs elvebredden på nedsida av Tilfredshet kirkegård.

4.1.4 Friområdet skal være tilgjengelig i anleggsperioden.

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

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

5.1 Innafor områdene S1, S2, S3 og S4 kan Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker tillate nybygg, tilbygg og istandsetting under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker behandler søknad om tiltakstillatelse, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

5.2 Innafor område S3 skal sykehusparken bevares som et parkområde, og eksisterende trær skal ikke kunne fjernes uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse til dette.

5.2.1 Det skal inngås avtale mellom Trondheim kommune og sykehuseier om drift og bruk av parken, herunder om skjøtselsplan.

5.3 I offentlig trafikkområde mellom S3 og S4 (Erling Skjalgssons gate) kan det maksimalt opparbeides 35 tverrstilte parkeringsplasser, hvorav maksimalt 21 på sørsida av gata. Det skal tilstrebes en symmetrisk plassering av parkeringsplassene omkring administrasjonsbyggets midtakse, slik at dette får en åpning og god kontakt med parken. Areal som ikke benyttes til parkering, fortau eller kjørebane, skal gis en parkmessig opparbeiding iht. illustrasjonsplan som følger planen. Det skal også vektlegges å gi parkeringsarealet et grønt preg.

Bystyrets vedtak av 29.04.2004 er som følger:
VEDTAK:

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

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

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

Flertallsmerknad - Ap, H, SV, Frp, PP, Sp, RV:
Bystyret er bekymret for den fremtidige parkeringssituasjonen ved St. Olavs Hospital. Vi vil med dette oppfordre utbygger til å gå nye runder med sikte på å øke antall parkeringsplasser.

Flertallsmerknad - Ap, SV, Frp, PP, Sp, V, RV, MDG, DEM:
Dersom utbygging av Psykiatrisenteret ikke blir realisert, vil tomtene bli regulert tilbake til boligformål.

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R 197r

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
29.10.09 ,sak B nr. 123/09.
Rita Ottervik
ordfører

formannskapssekretær

Arkivsak: 07/33852

Elgeseter gate 16 og 18
Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende reguleringsformål som er vist på plankartene:

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

§ 3 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vangslunds gate

Gata skal opparbeides med tosidig fortau minimum 2,5 meter brede.
Det tillates at bebyggelse kan krager ut over gata i maksimum 2,5 meters bredde fra 3. etasje og høyere.
Det tillates etablert bruforbindelse over gata mellom bygninger på begge sider. Brua skal ha en frihøyde fra gate på minimum 4,5 meter, en bredde på maksimum 4 meter og høyden skal ikke overstige en etasjehøyde. Brua skal utføres i transparent materiale som tillater lysgjennomgang.

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

4.2 Einar Tambarskjelves gate

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

4.3 Elgeseter gate

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

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomst

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

5.2 Felles garasjeanlegg

Eierforhold

Kjelleren skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

Arealbruk

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

Grad av utnytting

Maksimalt tillatt utnytting 9 330 m^2 BRA.

§ 6 KOMBINERTE BYGGEFORMÅL

6.1 Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelsen

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

Utomhusplan

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

Parkering

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

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

Atkomst

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

Varelevering

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

Avfall

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

Skilt

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

6.2 Boliger og Forretning

Arealbruk

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

Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnytting til butikk er 4000 m^2 BRA salgsflate.
Imaginære plan skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.
Maksimal tillatt utnytting til boliger med tilhørende anlegg er 6910 m^2 BRA.

Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

Uterom for boliger

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

Alle leiligheter skal ha balkong.

Takoppbygg

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

Boligmiljø

Min 50 % av boligene skal ha universell utforming.
Det tillates ikke etablert boliger på lavere nivå enn kote 25.
Inngang til boliger skal legges til Udbyes gate og skal ha direkte atkomst til felles uterom.
Leiligheter skal være gjennomgående.
Alle leilighetene skal være 2- roms eller større og minimum 60 % skal være 3roms eller større.

5.3 Næringsbygg og bensinstasjon

Arealbruk

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

Grad av utnytting

Maksimalt tillatt utnytting 17 160 m2 BRA. Av dette tillates et innendørs salgsareal for bensinstasjon på maksimalt 250 m^2 BRA, beregnet i samsvar med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesenter.

Utforming av bebyggelsen

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

Atkomst

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Miljø

Støytiltak

Støynivå innendørs og i uterom skal ikke overskride de anbefalte grenseverdiene for lydklasse C angitt i Norsk Standard NS 8175, Lydforhold i bygninger. Soverom skal plasseres mest mulig skjermet for støy fra biltrafikk. Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon med støvfilter for innluft med tilfredsstillende kvalitet.
Med søknad om byggetiltak skal det foreligge en støyutredning som beregner støynivå og redegjør for effekten av planlagte støyskjermingstiltak Alle foreslåtte støyskjermingstiltak skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til boliger.

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

Geoteknisk undersøkelse

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

Forurenset grunn

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

8.2 Vilkår om anlegg

Krav om anleggsplan

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

Krav til trafikksikkerhet i anleggsperioden

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

Krav til anleggsstøy

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

Krav til trebeskyttelse i anleggsperioden

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

Krav til reduksjon av støv i anleggsperioden

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

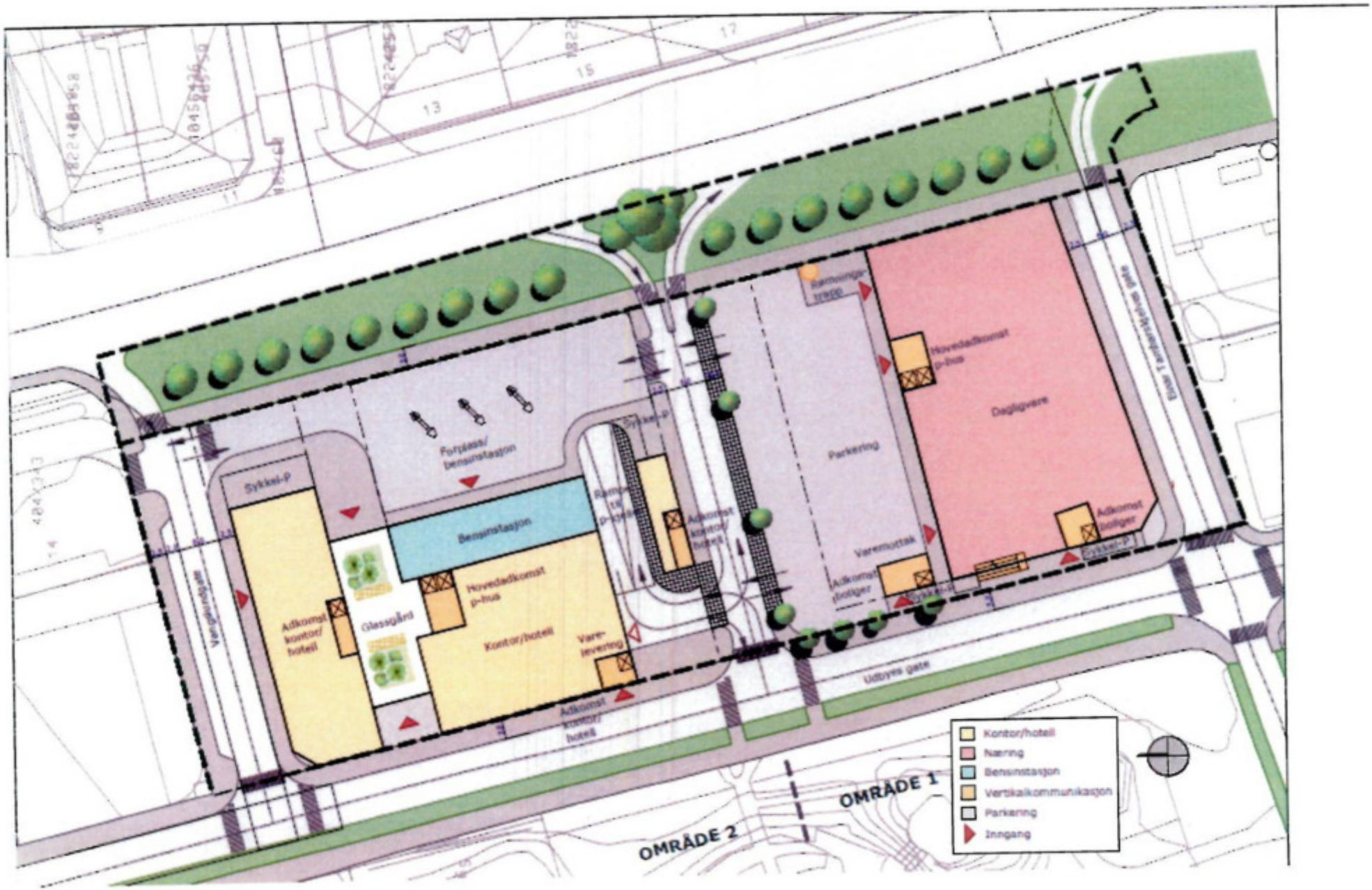
Bystyrets vedtak av 29.10.09 er som følger:
VEDTAK:
Bystyret vedtar reguleringsplan for Elgeseter gate 16 og 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter as datert 09.03.09 sist endret 04.09.09 og i bestemmelser sist endret 25.08.09.

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

FLERTALLSMERKNAD – MDG, Ap, SV, V, Sp, KrF, R:
Bystyret forutsetter at rådmannen gjennom revisjon av "Transportpakke for miljø" og gjennom andre tiltak, legger fram forslag som kan sikre at luftkvalitet og støynivå i Elgeseter gate og Holtermanns veien tilfredsstiller nasjonale minimumskrav og målsettingene i transportpakka.

3

Illustrasjonsplan for Elgeseter gate 30.04.08



Robert Halse Lervik

Udbyes Gate 3 A
7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elisabeth Freundorfer	BYGG-24/80968 oppgis ved alle henvendelser		09.07.2024

Udbyes gate 3A, ferdigattest for innlemming av gang i stue og bruksendring av kjøkken innenfor hyblifiseringsområdet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	404/396/0/35
Bygningsnummer:	182241733
Hjemmelshaver:	Robert Halse Lervik
Hjemmelshaver:	Erikka Wikan Bystad
Tiltakshaver:	Robert Halse Lervik

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elisabeth Freundorfer
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Erikka Wikan Bystad

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.06.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/80968-3.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

428/49

Tobb,
h e r .

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

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

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 20. juni 1953.

Haalø

428/49 15.10.1952.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag (TOBB),
Olav Tryggv. gate 2a,
h e r .

Ang. boligblokk på nr. 3, Udbyes gate. Inngang D.

Inspeksjon er foretatt i ovennevnte bygg.

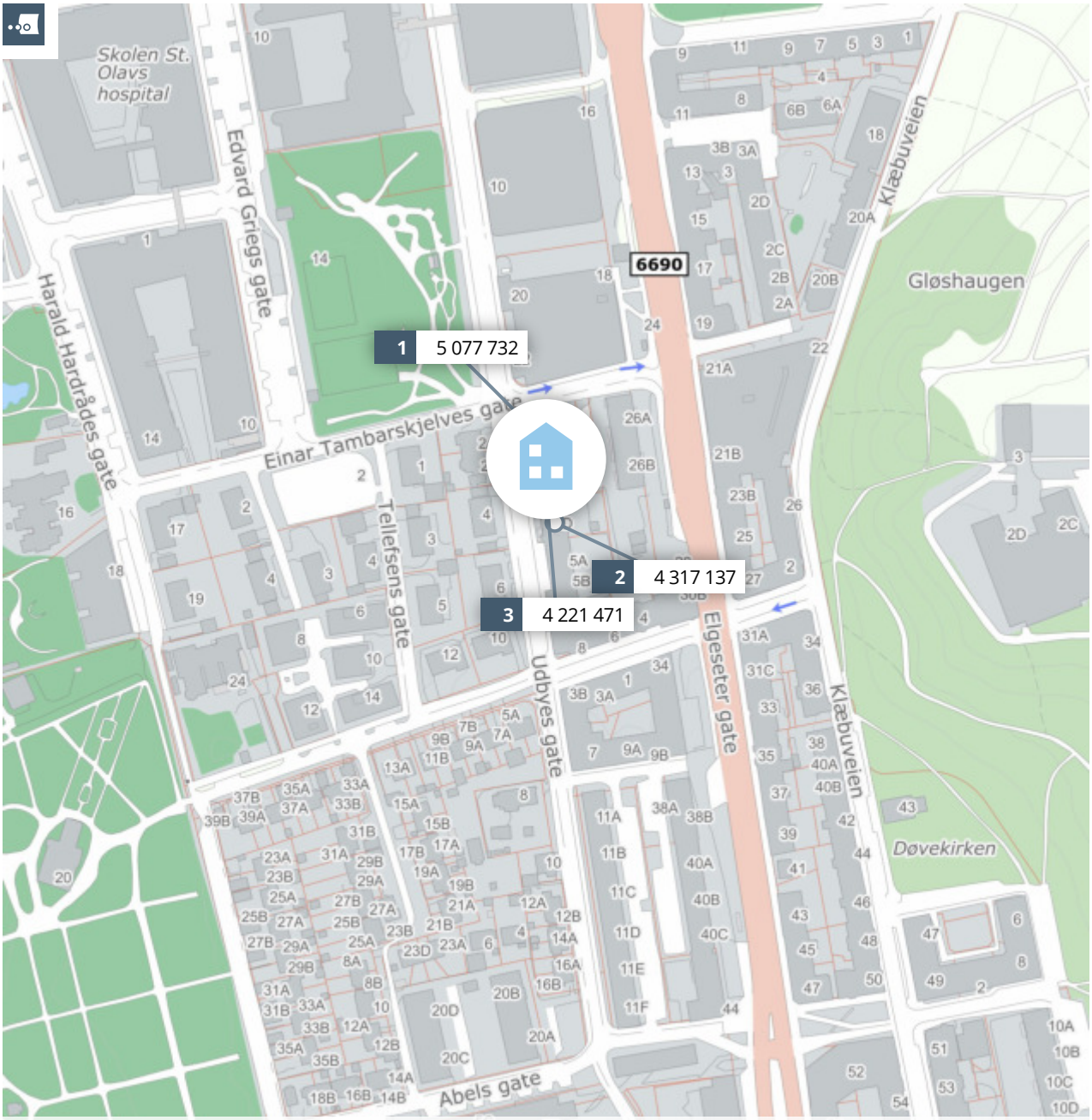
1) Hovedinngangsdören mangler håndtak.
2) Rekkverk i trapp mangler håndlist.
3) Garderobehyller er enda ikke oppsatt i leilighetene.
4) Vinduene i 4 av soverommene er faste og ikke til å åpne.
5) Vaskerommene i kjeller er enda ikke helt ryddiggjorte.

Disse mangler må rettes.

Innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene i oppgang D.

Ellevar Stabell

Bjarne Hervik



Meglers verdivurdering

UDBYES GATE 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Hopen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Udbyes gate 3 B, 7030 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1953

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

Verdivurdert til

3 790 000

308 452	4 098 452	56 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	4 873
Formue	1 188
Soverom	2
Etasje	1

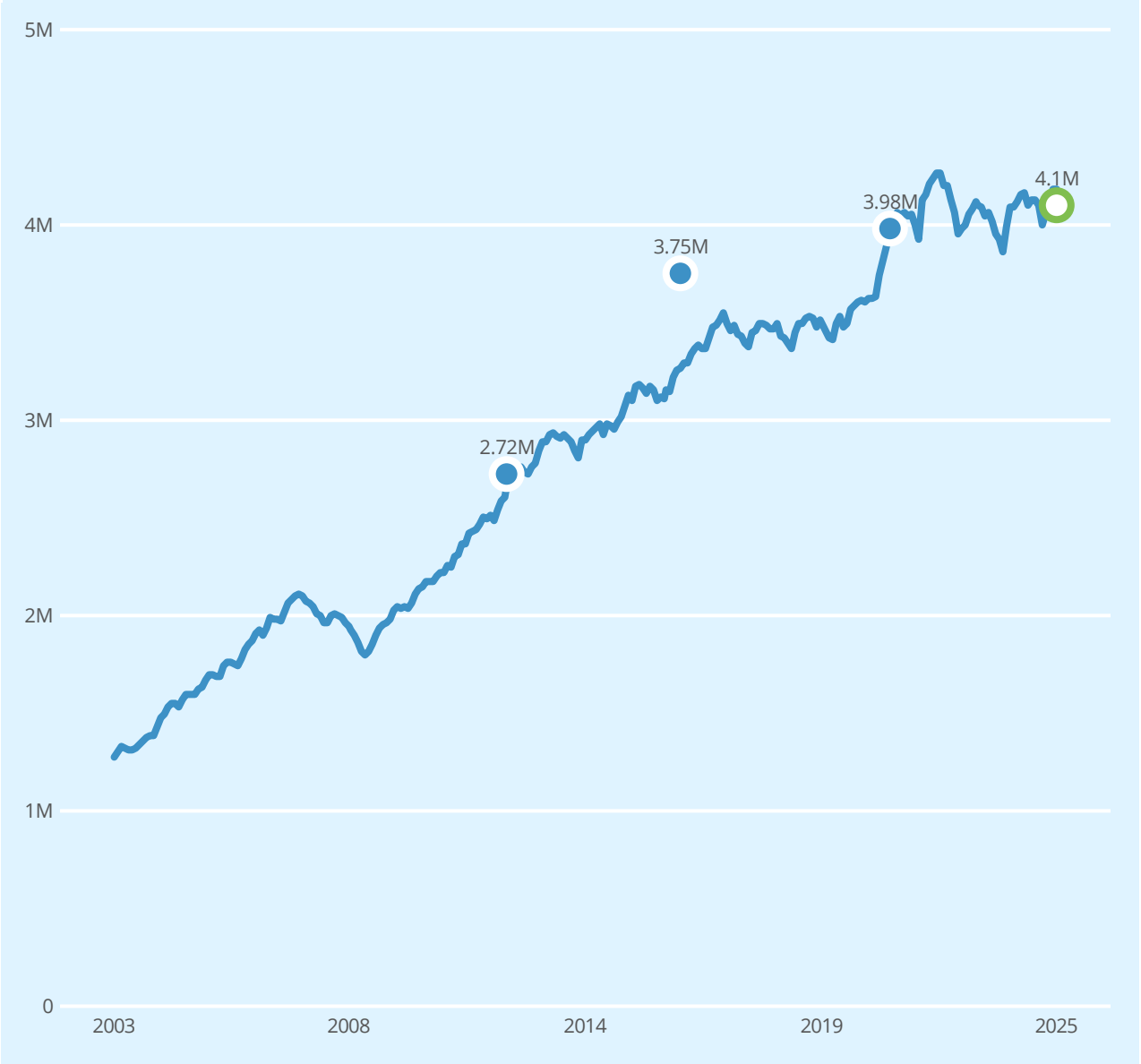
Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Udbyes gate 3 A 71 m² 1952	4. etg	2 sov	08.05.2024	4 450 000	**4 800 000**	277 732	5 077 732	**71 517**
2	Udbyes gate 3 D 64 m² 1952	6. etg	2 sov	23.05.2024	4 190 000	**4 050 000**	267 137	4 317 137	**67 455**
3	Udbyes gate 3 C 71 m² 1952	2. etg	2 sov	29.05.2024	3 950 000	**3 950 000**	271 471	4 221 471	**59 457**

Romslig 3-roms med sentral beliggenhet ved Gløshaugen. Skjermet plassering i rolig gate. Stor, vestvendt balkong.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2021	28.04.2021	29.06.2021	3 850 000	3 850 000	129 085	3 979 085	
13.05.2016	25.05.2016	03.08.2016	2 790 000	3 600 000	150 583	3 750 583	
11.04.2012	19.04.2012	04.07.2012	2 490 000	2 560 000	163 107	2 723 107	
30.05.2007	30.05.2007	30.05.2007	-	2 250 000	-	2 250 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i PAULINELUND grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.1M
4 864 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i PAULINELUND grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

3.7M
3 685 000 Prisantydning i snitt
3 670 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

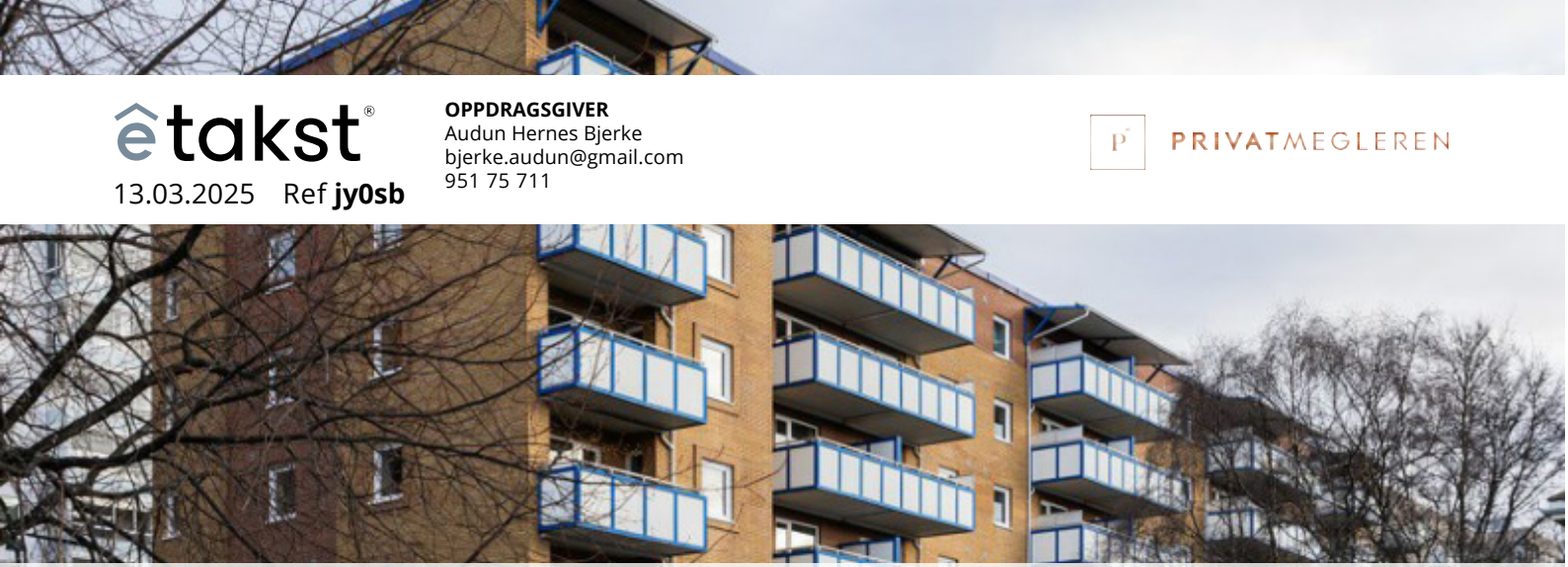
for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 578 PAULINELUND grunnkrets i snitt siste 9 mnd

59 200 Midtbyen bydel i snitt siste 9 mnd

56 923 Udbyes gate 3 B Totalpris 4 098 452



etakst®
13.03.2025 Ref **jy0sb**

OPPDRAGSGIVER
Audun Hernes Bjerke
bjerke.audun@gmail.com
951 75 711

PRIVATMEGLEREN

Befaring utført 18.10.2024

UDBYES GATE 3 B, 7030 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 948657392 ANDEL 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS PAULINELUND

Meglers verdivurdering

3 790 000

Ekskl. fellesgjeld

308 452 Fellesgjeld

4 098 452 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	7 m²	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår - ifølge offentlige registre	1953
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	4873

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Udbyes Gate 3C, 7030 Trondheim	29.05.2024	3 950 000	271 471	4 221 471	1952	71 m²
2	Udbyes Gate 3A, 7030 Trondheim	08.05.2024	4 800 000	277 732	5 077 732	1952	71 m²
3	Udbyes Gate 3D, 7030 Trondheim	23.05.2024	4 050 000	267 137	4 317 137	1952	64 m²

Romslig 3-roms med sentral beliggenhet ved Gløshaugen. Skjermet plassering i rolig gate. Stor, vestvendt balkong.

Robert Hopen
Trondheim Eiendomsmegling as
robert.hopen@privatmegleren.no
476 70 094

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Udbyes gate 3B
Andelsnr. 4 Orgnr. 948657392 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-24-0332

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 47 67 00 94

E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater