PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# UDBYES GATE 3 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Udbyes gate 3B
# 7030 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1952 |
| BRA: | 80 $m^2$ |
| BRA-i: | 72 $m^2$ |
| Rapportdato: | 9.6.2026 (Gyldig til 9.6.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 10 | 2 | 0 | 0 |



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

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## 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/43757

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vannledninger | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger i boenheten. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende synlig tettesjikt, alder på membran og alder på sluk. |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Entré er utvidet noe mot soverom 1.
Det er etablert bod med inngang fra kjøkken av areal fra opprinnelig luftebalkong.
Soverom 2 er utvidet mot entré og fellesareal fra trappegang.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**9.6.2026**

Rapportdato
**9.6.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Olav Drønen Kaupang**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Marte Åsmul**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 404 | Bruksnr: | 396 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 3 | Leilighetsnr: | | | |

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

**Generell beskrivelse av boligen:**
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1952 og er på 6 etasjer + sokkel.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere består av betong.
Utvendige fasader er kledd med teglsteinsforblending.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags isolerglass.
Det er heis i bygget

# 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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **80** | **72**<br>Romfordeling:<br>Entre, 2 soverom, bad, kjøkken og stue | **8**<br>Romfordeling:<br>Leiligheten disponerer tre eksterne boder med størrelse på 3,5m², 2,5m² og 1,5m². | **0** | **8** |
| **Totalt m²** | **80** | **72** | **8** | **0** | **8** |

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er utkraget balkong med utgang fra stue. Balkong er utført i betongdekke og rekkverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 3-lags glass.<br>Tett ytterdør uten glassfelt.<br>Balkongfør med 3-lags glass | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer er byttet i 2023. | |
| 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 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 kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er vannstoppesystem

### Avtrekk

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

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

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

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

Entré er utvidet noe mot soverom 1.
Det er etablert bod med inngang fra kjøkken av areal fra opprinnelig luftebalkong.
Soverom 2 er utvidet mot entré og fellesareal fra trappegang.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

Brannvarsler i tak og brannslukker.

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Det er avløpsledninger av støpjern. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det ble utført rørfornying i 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** |

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Det er vannledninger av kobber. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| 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** |
| Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. | |

## 6.7 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| El-skap i felles gang. Det er automatsikringer i skapet. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er utført arbeider ifbm oppussing av baderommet i 2022. ref tildligere salgsoppgave. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ukjent |
| Det er ikke kjent om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider som er utført etter 1999. | |
| 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.8 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bod | |

| Fundament |
| --- |
| Plassert på gulv |

| Årstall |
| --- |
| 2014 |

| Størrelse |
| --- |
| 198 |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-1** |

## 6.9 Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Det er naturlig ventilasjon av boenheten, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og/eller bad.

| | |
| --- | --- |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6.10 Våtrom

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Det er flis på vegger og flis på gulv. Malt himling. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det er utført arbeider på baderommet i 2022, arbeidet er beskrevet i tidligere salgsoppgave med følgende:
- "Fliser er lagt utenpå gamle fliser da det ikke ble funnet behov for å bytte disse. Flisene er lagt av faglært i sammarbeid med beboers familie. Arbeid utført av Eget arbeid og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022."

Sluk eller membran/tettesjikt er ikke oppgradert ifbm oppussingen.

| | |
| --- | --- |
| 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? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**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 støpjernssluk i dusjsonen.

| | |
|---|---|
| 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**

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt (membran). Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige forhold som bekrefter at vanntett sjikt er etablert.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Tettesjiktet anses å være i en aldersfase hvor svikt kan forventes, og risikoen for lekkasjer er økende.

Slukløsningen har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon. Eldre sluk og tilkoblinger mellom membran og sluk representerer en kjent risikokonstruksjon over tid.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, samt derav økt sannsynlighet for lekkasjeutvikling i tiden fremover.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales på generelt grunnlag på eldre bad (ref membran) å installere dusjkabinett for å beskytte overflater mot vannsprut.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjhjørne med glassdør, servantskap med servant og toalett.

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

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er montert elektrisk vifte for baderommet. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

### 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 tilstøtende vegger til baderommet er i betong/tegl/mur. Det er derfor ikke mulig å foreta hulltakking. Det er gjort overflatesøk på tilstøtende vegger uten å finne avvik. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2. | |
| Det er ved oppussing opplyst om at baderommet er utført med egeninnsats og ufaglært. | |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

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

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Udbyes gate 3B, 7030 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**12.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-311011** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**182241733** |
| Gårdsnummer<br>**404** | Bruksnummer<br>**396** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0102** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1952** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**72,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**72,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**169,29 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**179,91 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 612 kWh** |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Trondheim | Oppdragsnr. | 114260211 |
| Addresse | Udbyes gate 3 B | | |
| Postnr. | 7030 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Olav Drønen Kaupang | | |
| Selgers navn | Marte Åsmul | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1,5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Nordea

**Polise/avtalenr.:**

561863

### Våtrom

Initialer selger:
O D
M Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Flisene på bad er lagt av håndverker

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

Baderomsinnredning

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Håndverker fra Megaflis Trondheim, dette skjedde før vi overtok så vet ikke mer.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
O D
M Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble byttet vinduer i hele borettslaget i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Fredheim & Paulsby Bygg as, på oppdrag for borettslaget

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Bjørnar Slåen ved Tensio TS. 04. April 2025

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik på kontrollen

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Det ble lagt veggfornyer på ene soverommet 28. mars 2025

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Generalsforsamling i borettslaget avholdt 17.03.26 så ble det foreslått utredning av ventilasjonsløsninger i borettslaget, gjennom å oppgradere eller installere ventilasjonsløsninger. Styret har dermed myndighet til å undersøke mulighetene for dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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)

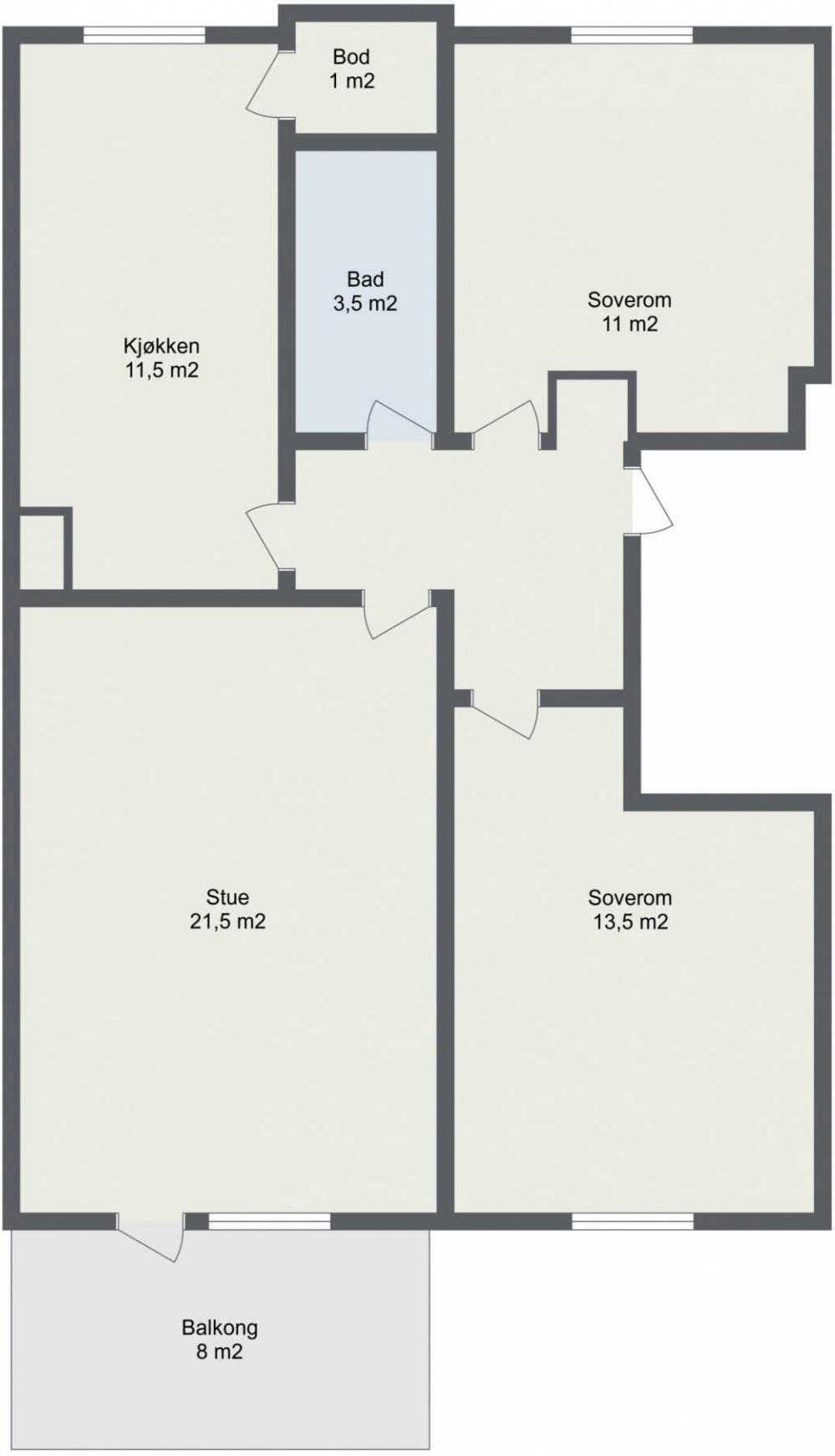
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 11.08.2026 |
| Signert av | *Olav Drønen Kaupang* |
| Signert av | *Marte Åsmul* |

Initialer selger:
O D
M Å

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# 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

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.

Ellen Isabell

Bjarne Hervik

428/49

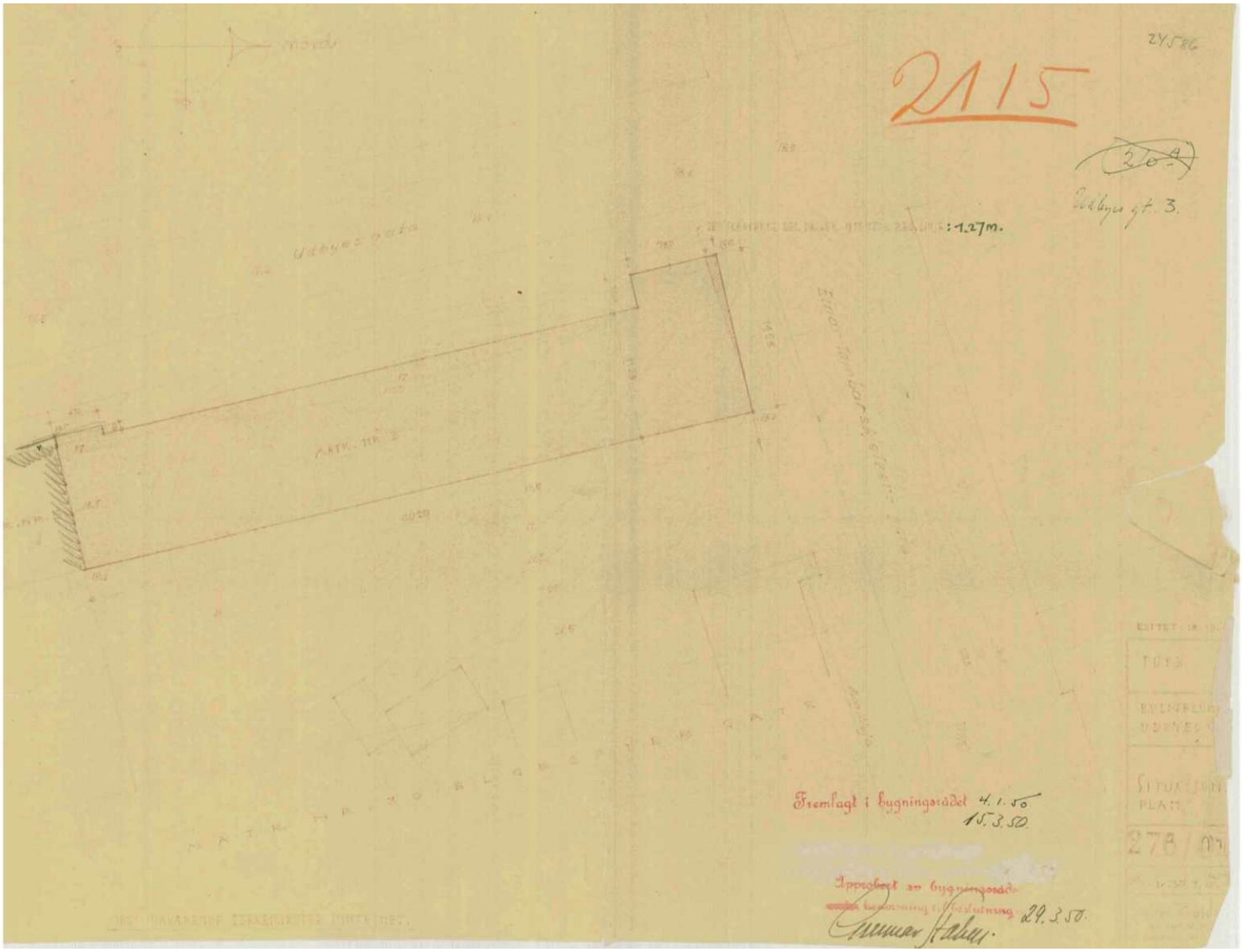
Tobb,
h e r .

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

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

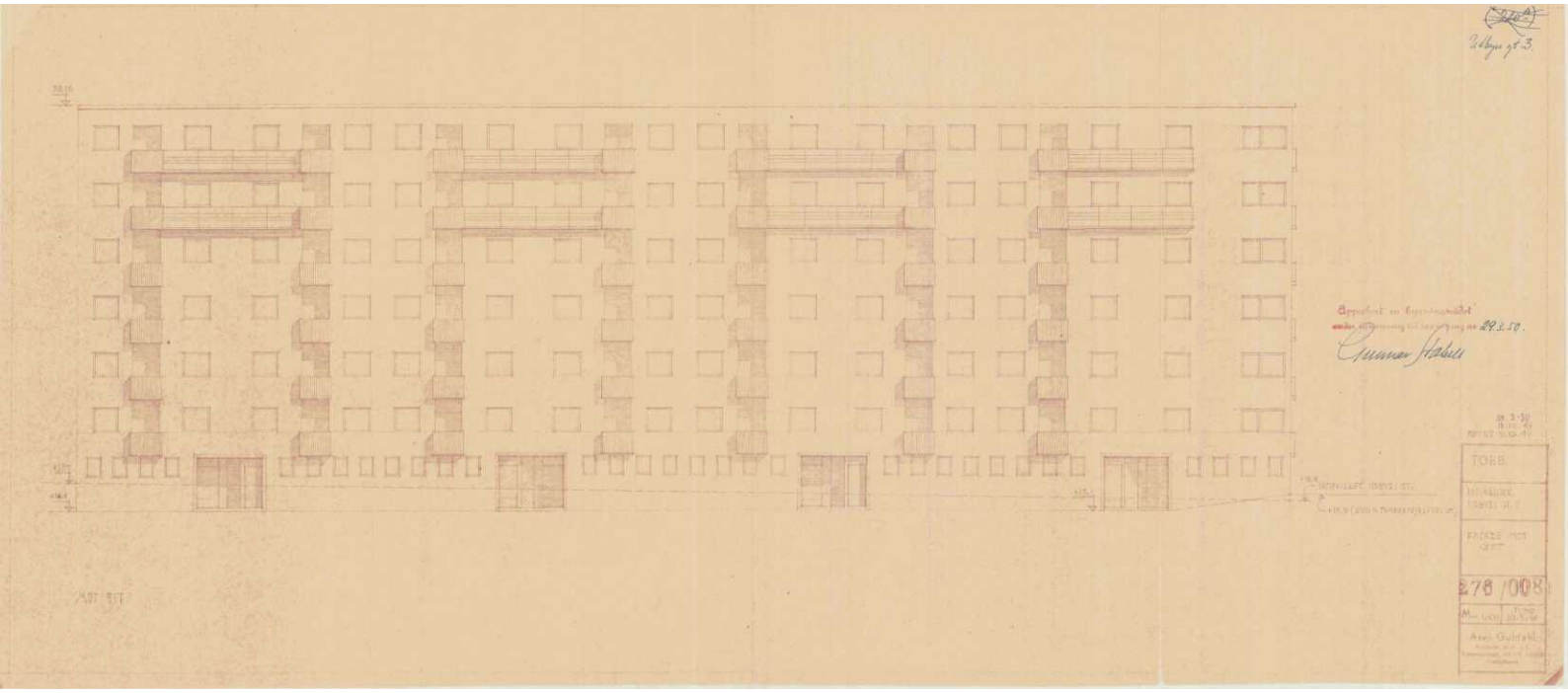
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 20. juni 1953.

Haalø




2715

Sadbyes gt. 3.



Approbert av Byggenemnda
under forutsetning av bygging av 29.3.50.



Beilage zu 3.

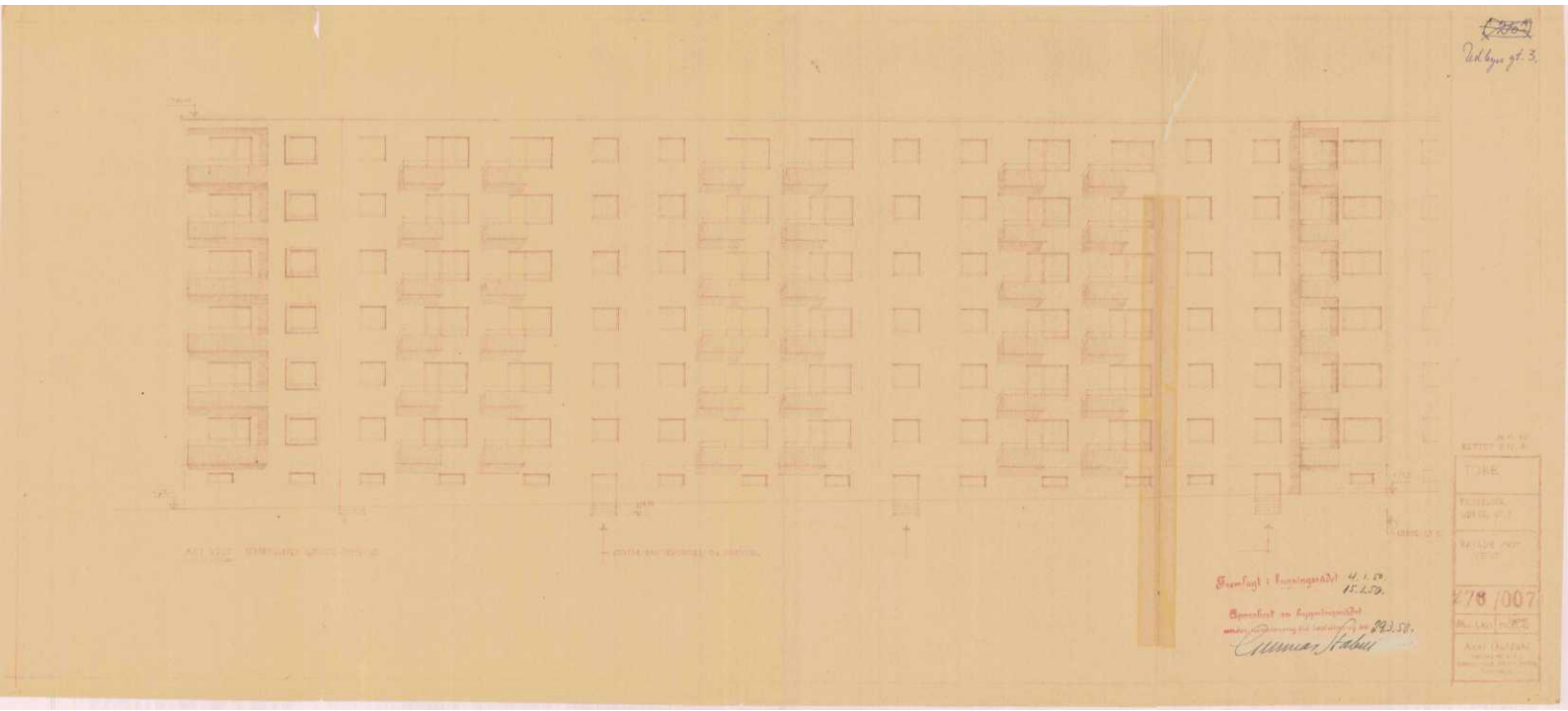
Baupolizei- und Feuerpolizeiliche Abnahmebescheinigung mit Inaugenscheinnahme vom 29.3.50. 6.6.51.

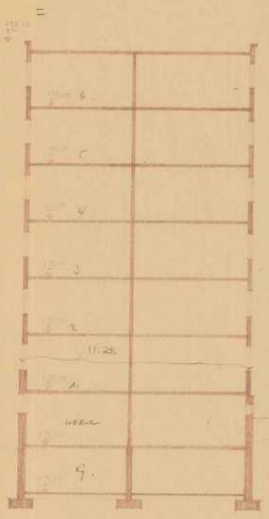
TOBB

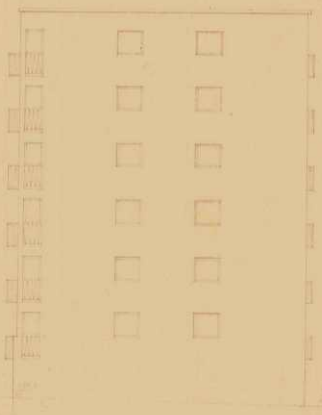
BAUBLOCK

FASSADE NORD OST

278 / 008

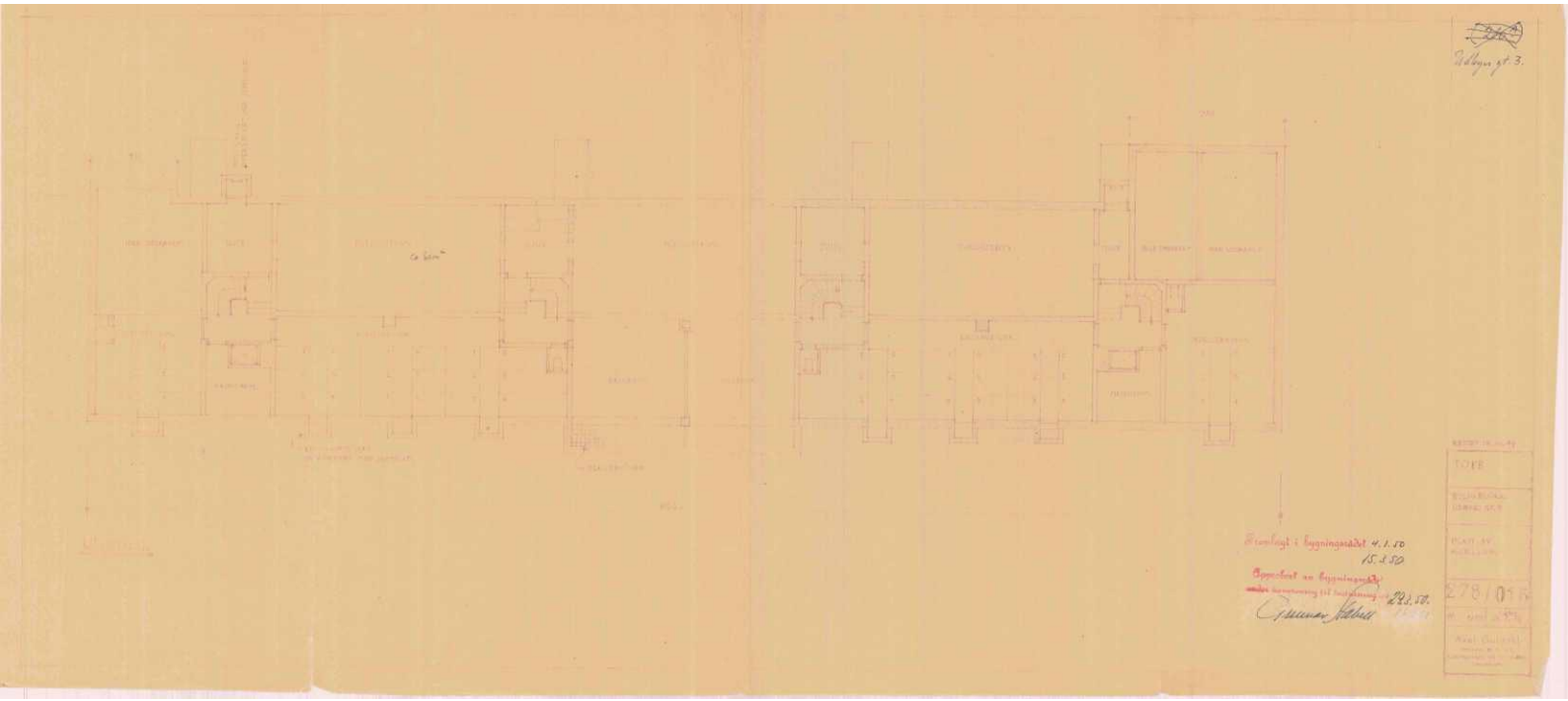






Godkjent 33

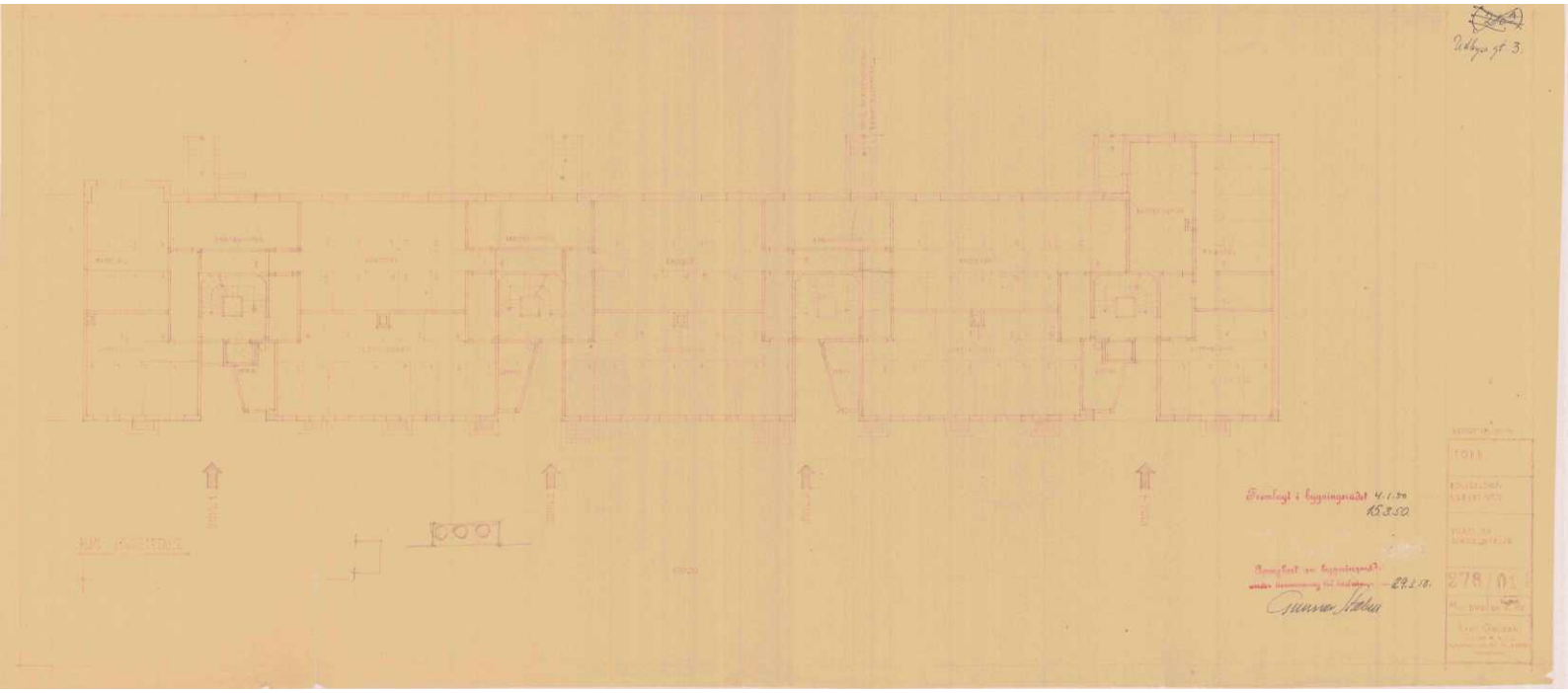
Utstedt i byggingsrådet 4.1.50.
15.3.50
Approbert av byggingsrådet
under forutsetning av at byggingen 22.5.58
6.6.51.



Tilbygning nr. 3.

Innlevert i byggingsrådet 4.1.50
15.1.50

Oppsatt av byggingsrådet
under forutsetning til innsendelse 23.3.50.

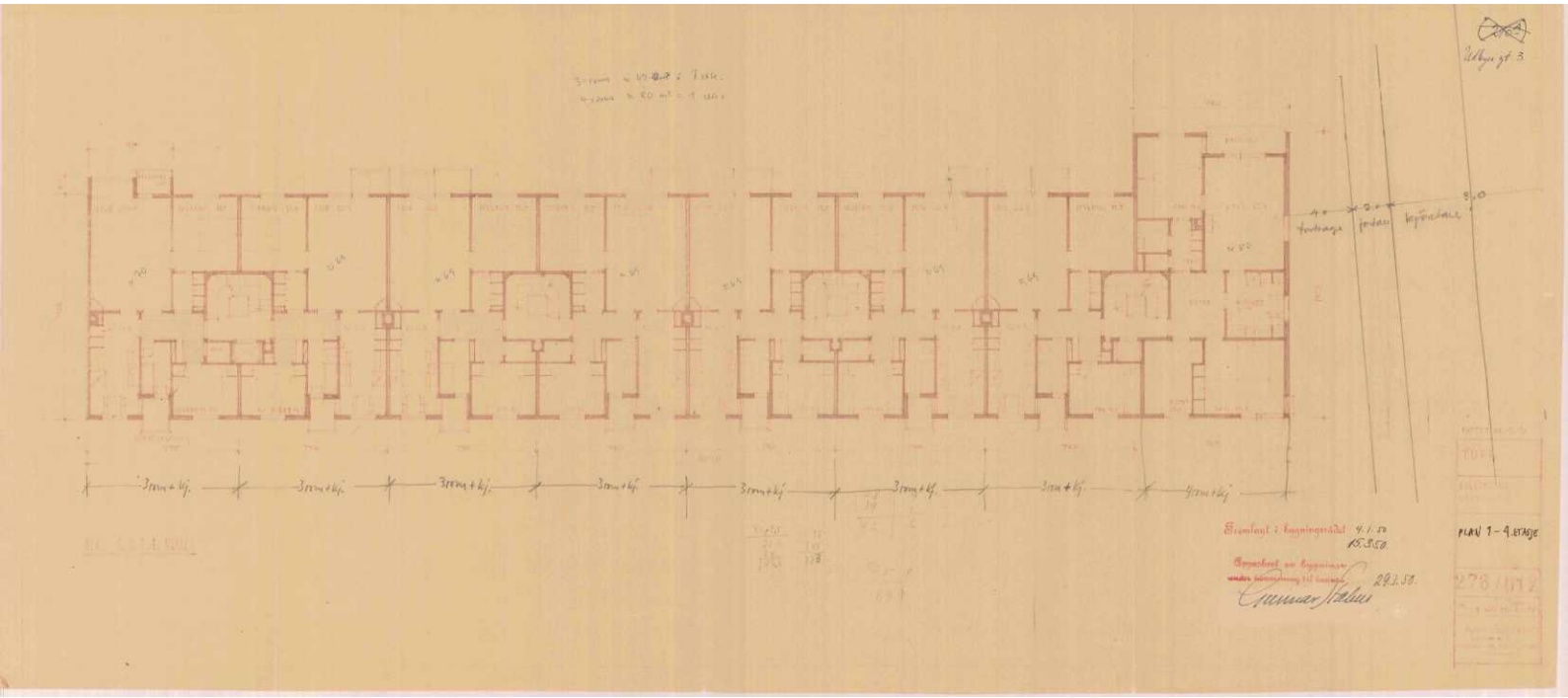


Oslo kommune
Byggesak nr. 3

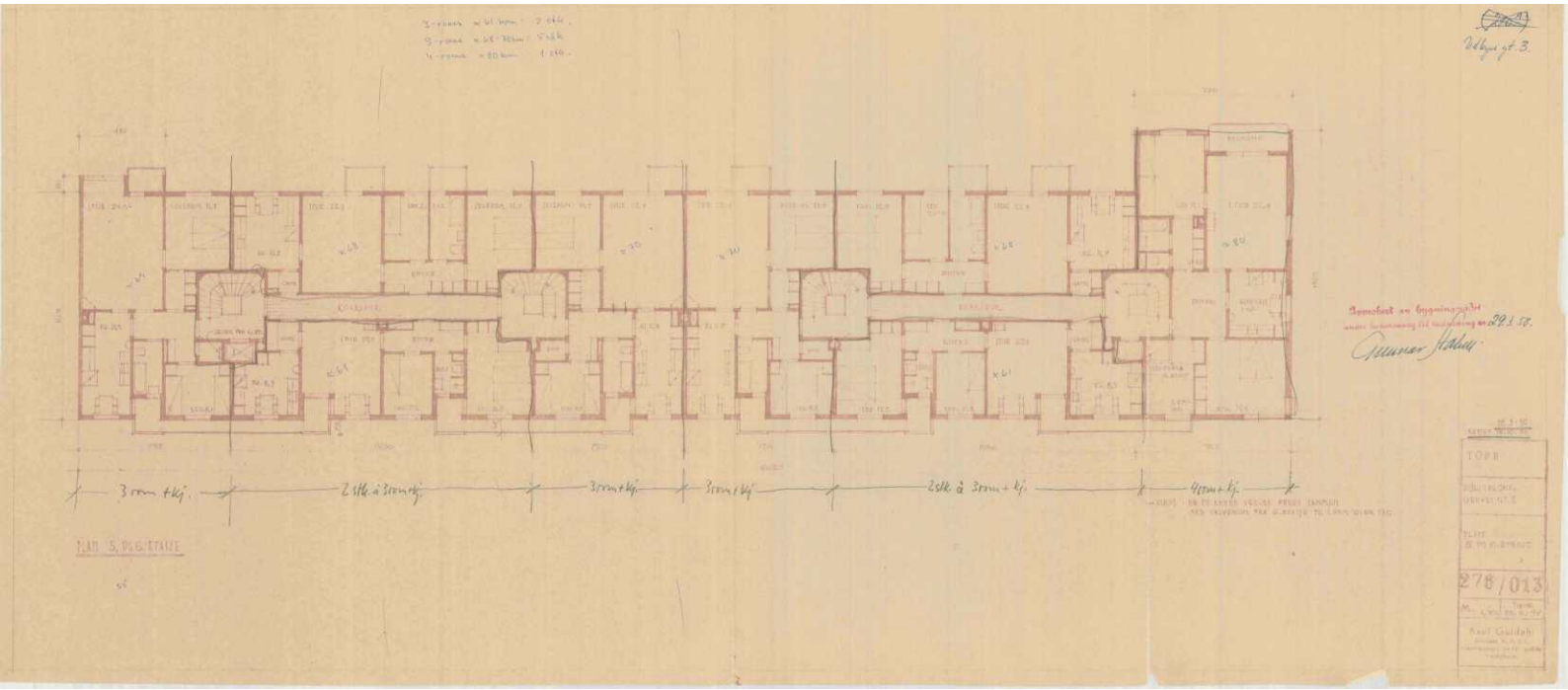
Fremlagt i byggesaksmøtet 4.1.50
15.350

Godkjent av byggesaksmøtet
under forutsetning av endringer 29.1.50.

278/01

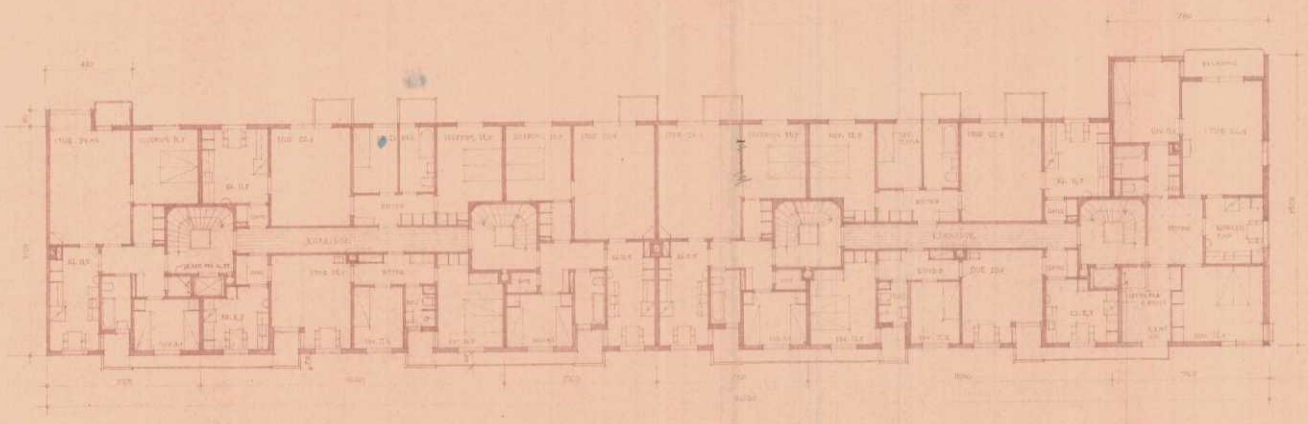



PLAN 1 – 4. ETASJE

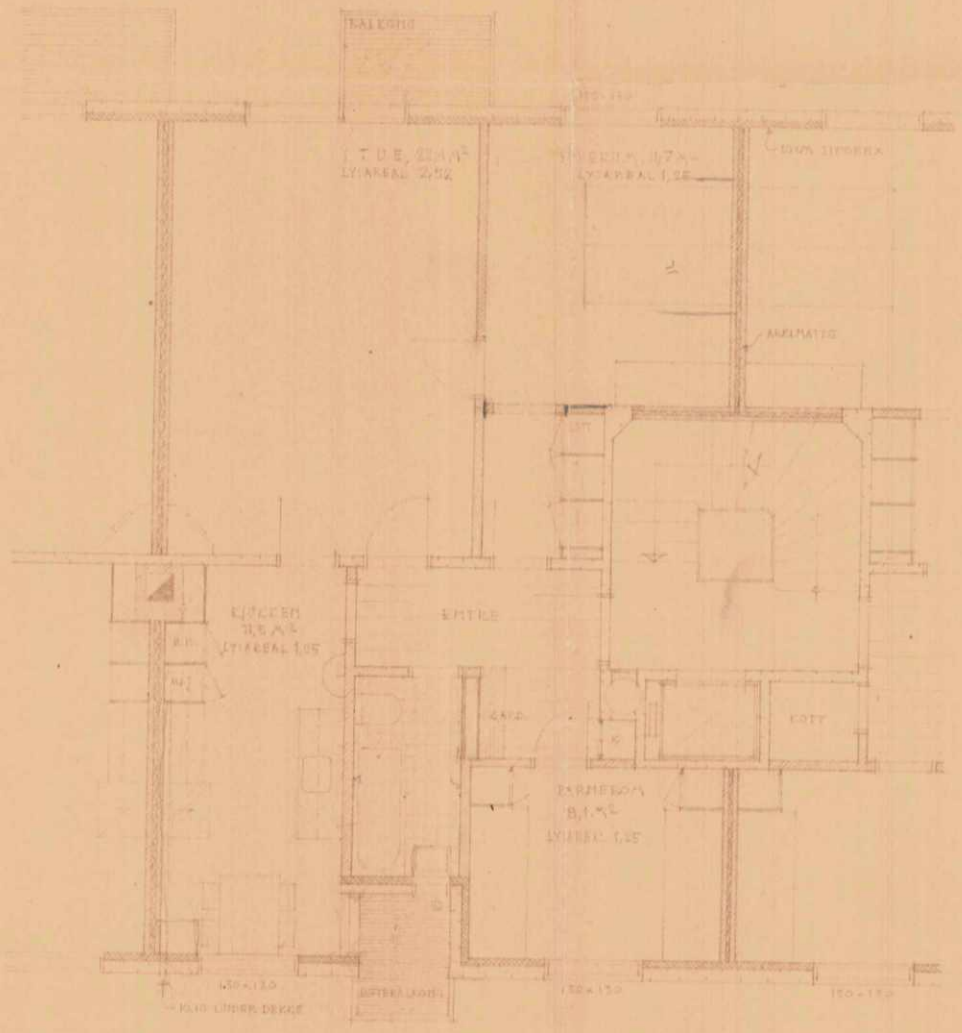



PLAN 3. ETASJE

Godkjent av bygningsrådet
under forutsetning av ...



276/013




LEILIGHETSPLAN M. 1/50.

Fremlagt i bygningsrådet 4.1.50
15.3.50.

Approbert av bygningsrådet
under forutsetning av/at bestemmelsene
29.3.50.

Udbyes gt. 3.

| |
|---|
| TOBB |
| BOLIGBLOKK UNDEREI GT. 3 |
| LEILIGHETSPLAN ALT. A |
| 278/011 |
| M. 1:50 |
| Axel Guldahl |

# 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 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 630 322 | 1 446 123 | 1 644 365 | 1 710 140 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 1 048 435 | 1 011 294 | 1 045 000 | 1 018 711 |
| Utleieinntekter | | 149 974 | 154 000 | 170 000 | 216 000 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 19 176 | 19 210 | 19 600 | 20 000 |
| Andre tillegg | 1 | 122 576 | 93 790 | 125 000 | 125 200 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 40 798 | 114 039 | 44 400 | 69 600 |
| **Sum driftsinntekter** | | **3 011 281** | **2 838 456** | **3 048 365** | **3 159 651** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -14 566 | -14 100 | -14 100 | -15 147 |
| Styrehonorar | | -103 302 | -100 000 | -103 300 | -107 432 |
| Avskrivninger | | -43 505 | -43 505 | -43 505 | -43 505 |
| Forretningsførerhonorar | | -107 682 | -104 242 | -107 700 | -113 000 |
| Honorar administrative tjenester | | -57 212 | -131 450 | -73 930 | -48 430 |
| Eksterne honorar | 4 | -16 091 | -21 435 | -11 250 | -11 750 |
| Kontingent boligbyggelag | | -21 000 | -19 175 | -19 950 | -21 000 |
| Kontingent/felleskostnader | 5 | 0 | -4 372 | 0 | 0 |
| Drifts- og serviceavtaler | 6 | -23 334 | -28 112 | -30 000 | -44 860 |
| Vaktmestertjenester | | -103 337 | -120 601 | -175 000 | -44 500 |
| Renholdstjenester | | -124 435 | -119 682 | -125 000 | -130 000 |
| Løpende vedlikehold | 7 | -81 142 | -172 309 | -245 000 | -176 000 |
| Periodisk vedlikehold | 8 | -351 594 | -1 877 370 | -55 504 | -200 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -19 761 | -16 750 | -19 600 | -20 000 |
| Forsikring | | -277 416 | -234 073 | -277 200 | -297 300 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -260 759 | -279 606 | -270 000 | -300 000 |
| Eiendomsavgifter | | -251 547 | -264 266 | -277 500 | -262 000 |
| Energi, felles | | -100 830 | -106 169 | -118 000 | -100 000 |
| Andre driftsutgifter | 9 | -41 656 | -64 328 | -40 065 | -34 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **-1 999 168** | **-3 721 545** | **-2 006 604** | **-1 969 424** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 012 113** | **-883 088** | **1 041 761** | **1 190 227** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 9 287 | 25 283 | 12 000 | 9 000 |
| Finanskostnader | | -824 677 | -835 698 | -839 000 | -791 031 |
| **Netto finansposter** | | **-815 390** | **-810 415** | **-827 000** | **-782 031** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **196 723** | **-1 693 504** | **214 761** | **408 196** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 196 723 | -1 693 504 | 214 761 | 408 196 |
| **ÅRSRESULTAT** | **10, 14** | **196 723** | **-1 693 504** | **214 761** | **408 196** |
| Disponering av totalresultat: | | 196 723 | -1 693 504 | 214 761 | 408 196 |
| Overført til udekket tap | | 0 | -1 693 504 | 0 | 0 |
| Reduksjon av udekket tap | | 196 723 | 0 | 0 | 0 |

# Borettslaget Udbyes gate 3 - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 11, 15 | 8 373 586 | 8 373 586 |
| Andre anleggsmidler | 11 | 80 736 | 124 241 |
| **Sum anleggsmidler** | | **8 454 322** | **8 497 827** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 12 | 68 390 | 4 734 |
| Periodiserte kostnader | | 73 379 | 70 164 |
| Andre fordringer | 12 | 4 225 | 0 |
| Mellomregning Klare Finans | 12 | 0 | 19 402 |
| Opptjente renter | | 9 287 | 25 283 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 13 | 394 797 | 330 789 |
| **Sum omløpsmidler** | | **550 078** | **450 373** |
| **SUM EIENDELER** | | **9 004 400** | **8 948 200** |

# Borettslaget Udbyes gate 3 - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 14 | 4 800 | 4 800 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 14 | -6 207 828 | -6 404 551 |
| **Sum egenkapital** | | **-6 203 028** | **-6 399 751** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 15, 16 | 14 731 480 | 14 943 500 |
| Borettsinnskudd | 15, 17 | 245 800 | 245 800 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **14 977 280** | **15 189 300** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 136 404 | 121 507 |
| Skyldig off. myndigheter | | -10 | -9 |
| Mellomregning Klare Finans | | 55 929 | 0 |
| Forskudd kunder | | 15 743 | 28 448 |
| Påløpte renter | | 8 314 | 0 |
| Påløpte kostnader | | 13 768 | 8 705 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **230 148** | **158 651** |
| **Sum gjeld** | | **15 207 428** | **15 347 951** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **9 004 400** | **8 948 200** |
| Pantstillelser | 15 | 14 977 280 | 15 189 300 |

Sted:_____, dato:_____

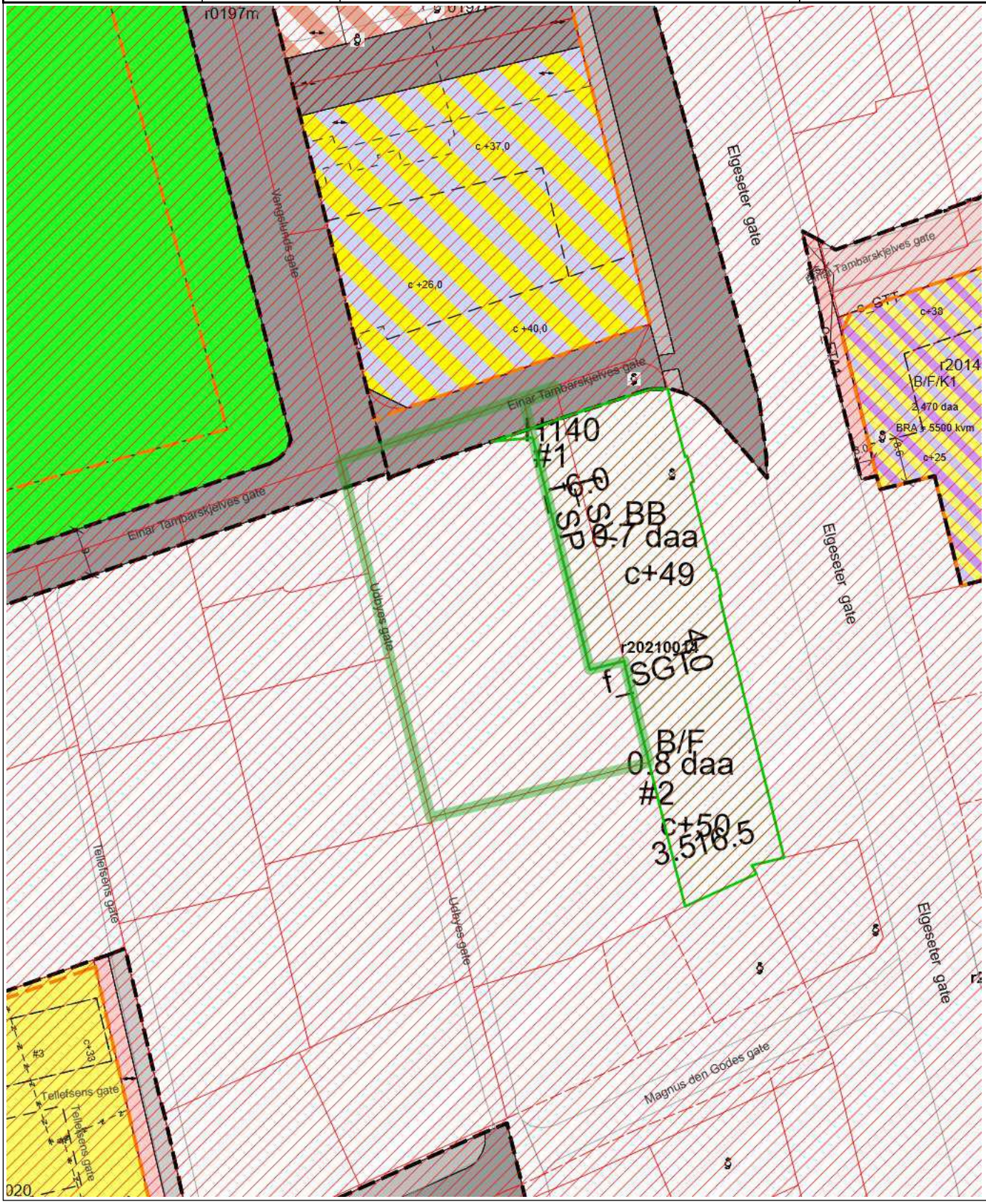
| | | |
|---|---|---|
| Henrik Krogstad<br>Leder | Geir Myrvågnes<br>Styremedlem | Hedda Olaussen<br>Styremedlem |
| Jonny Berg<br>Styremedlem | Marit Aslaug Johansen<br>Styremedlem | |

Trondheim

# Reguleringsplaner

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

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

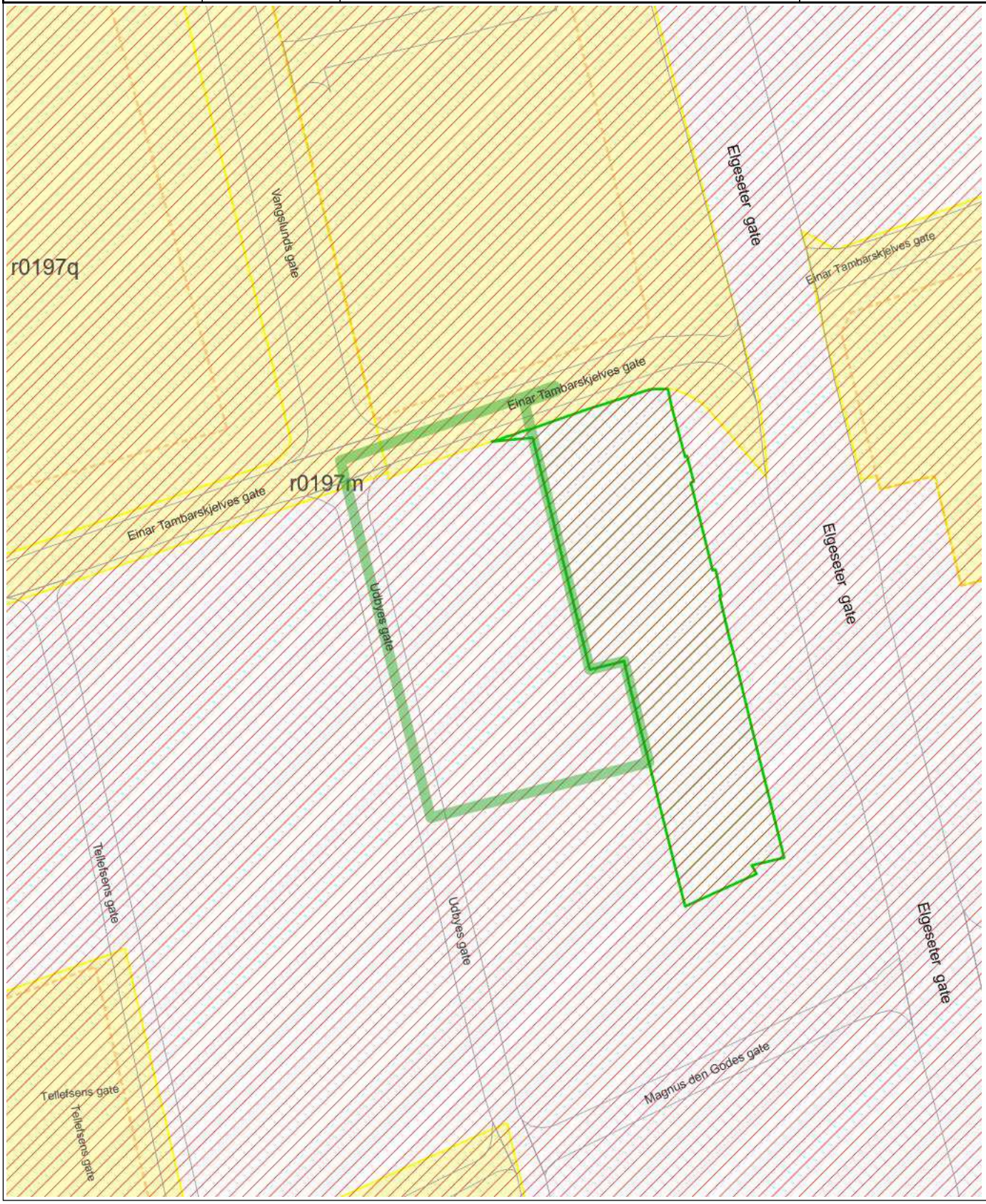
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- 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
- 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

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 404 | Bnr: 396 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Udbyes gate 3B<br>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

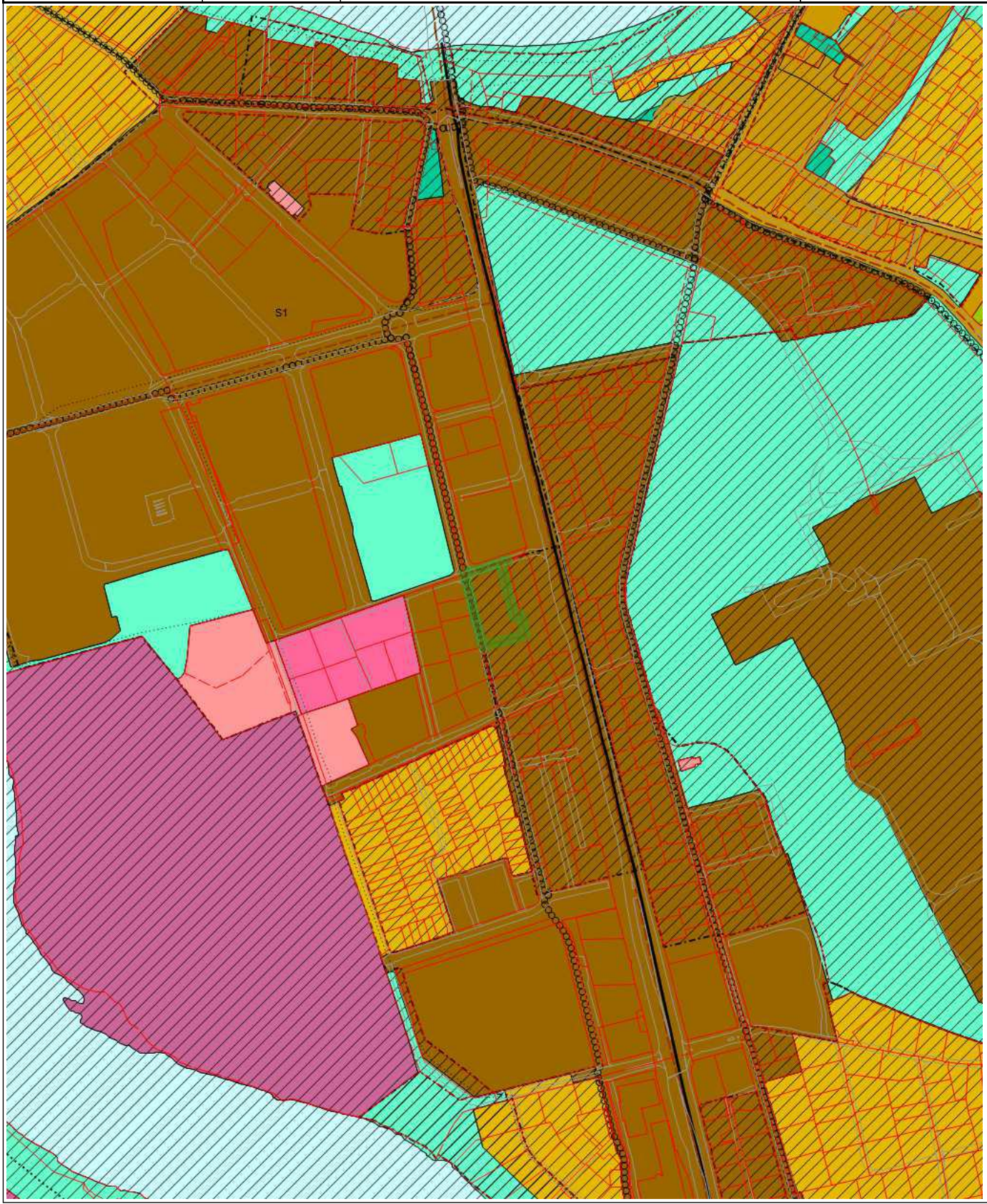

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

# PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

**Vedtak:**
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

**Behandling:**
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

**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)<br>Områder for boliger (blokkbebyggelse) |
| **Offentlige trafikkområder** | |
| **Offentlige friområder** | |
| **Spesialområder:** | Bevaringsområder offentlig friområde<br>Bevaringsområder offentlig bebyggelse<br>Bevaringsområder offentlig trafikkområde |
| **Kombinerte formål:** | Område for offentlig bebyggelse og offentlig trafikkområde (bru)<br>Område for offentlig friområde og offentlig trafikkområde (bru)<br>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*<br>L eq 1/2 time målt utenfor pasientrom** | **Ekvivalentnivå*<br>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 mø
29.10.09 ,sak B nr. 123/09.
Rita Ottervik
ordfører

formannskapsekretær

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 uteareal skal plasseres på tak mellom boligblokkene på kote 26, det øvrige felles uterommet kan plasseres på takterrasse på nordre boligblokk. Innglassede balkonger kan regnes med i det totale uterommet.

Alle leiligheter skal ha balkong.

Takoppbygg

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

Boligmiljø

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

### 5.3 Næringsbygg og bensinstasjon

Arealbruk

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

Grad av 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

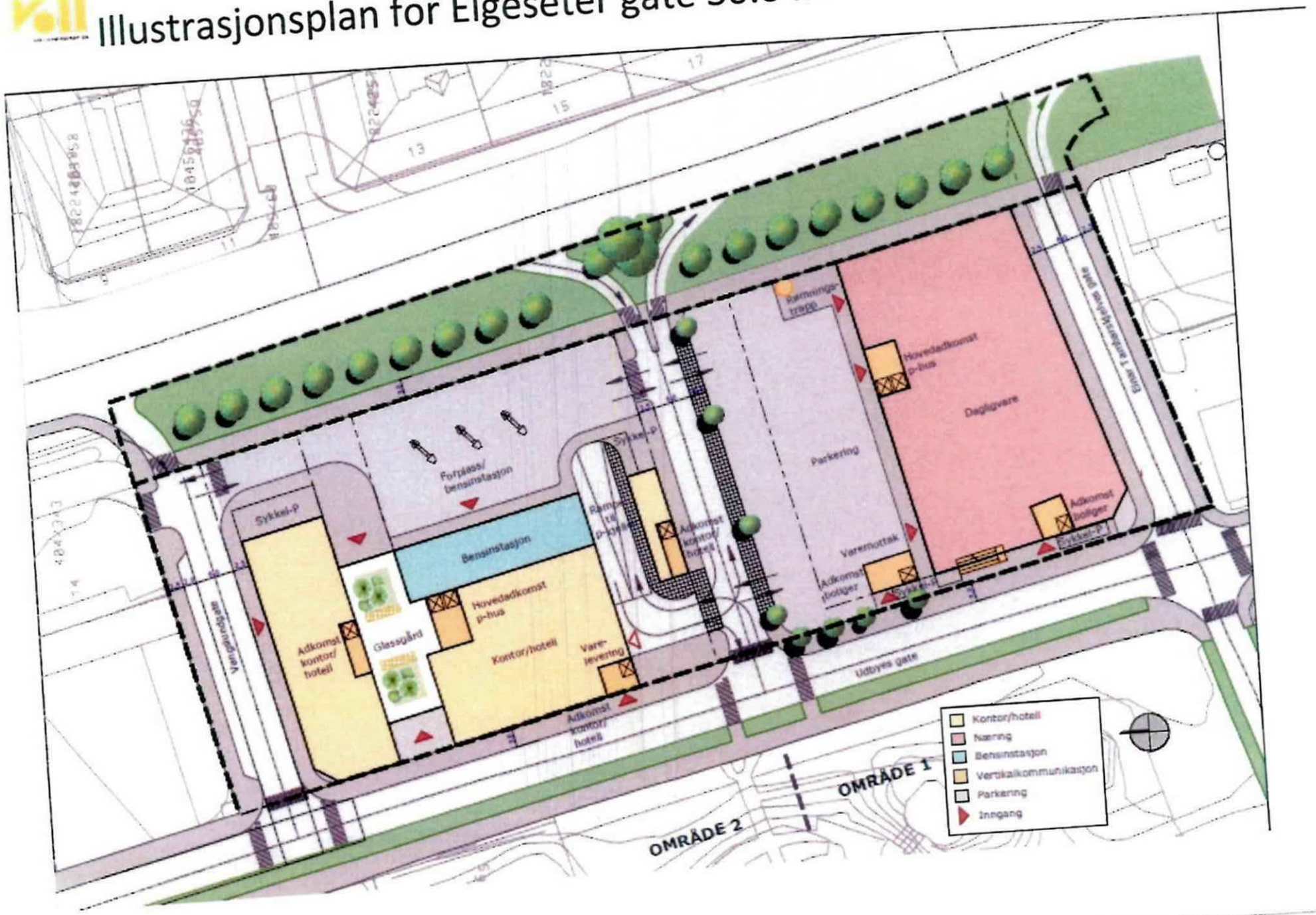
Plan for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport inn og ut av området i byggeperioden skal være godkjent av kommunen før igangsettingsstillatelse for byggetiltak kan gis.

**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.**

# Illustrasjonsplan for Elgeseter gate 30.04.08



# Udbyes gate 3B

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 201 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Nidelven skole (1-10 kl.)<br>36 elever, 5 klasser | 11 min<br>1 km | |
| Birralee International School Tron...<br>293 elever, 20 klasser | 13 min<br>1.1 km | |
| Singsaker skole (1-7 kl.)<br>290 elever, 17 klasser | 17 min<br>1.3 km | |
| Sunnland skole (8-10 kl.)<br>393 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.5 km | |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>476 elever, 31 klasser | 6 min<br>2.6 km | |
| Thora Storm avd. Adolf Øien<br>396 elever | 15 min<br>1.2 km | |
| Trondheim Katedralskole<br>600 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Olav Kyrres gate<br>Totalt 6 ulike linjer | 3 min<br>0.3 km | |
| Marienborg stasjon<br>Linje R60, R70 | 11 min<br>1 km | |
| St. Olavs gate<br>Linje 9 | 18 min<br>1.5 km | |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 6 min<br>2.6 km | |
| Trondheim Værnes | 32 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Krinkelkroken barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 3 min<br>0.3 km | |
| Øya barnehage (1-5 år)<br>92 barn | 4 min<br>0.3 km | |
| Barnas Hus barnehage (1-5 år)<br>26 barn | 11 min<br>0.9 km | |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| Coop Extra Elgeseter | 2 min | |
| Bunnpris & Gourmet Elgeseter | 2 min | |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Trondheim Torg | 17 min |
| Sykehusapoteket i Trondheim | 4 min |
| Vinmonopolet Trondheim Torg | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Finalebanen | 3 min |
| Gløshaugen idrettshall | 9 min |
| High Energy Trondheim | 5 min |
| Impulse Tr.senter Lerkendal | 12 min |

«Sentralt beliggende»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

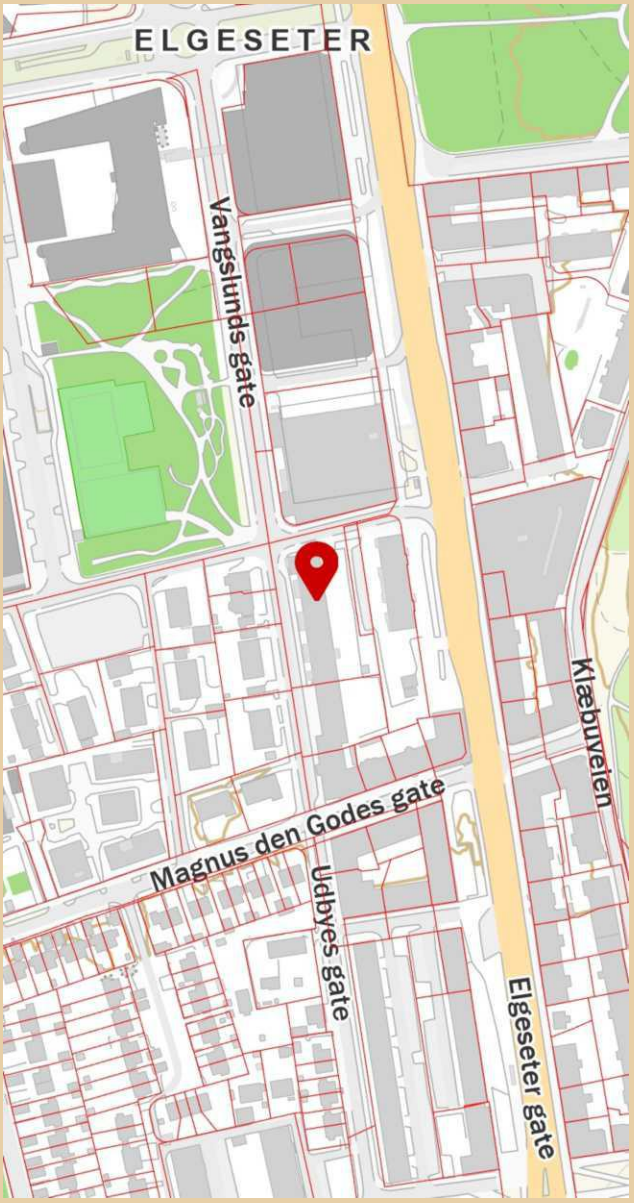
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

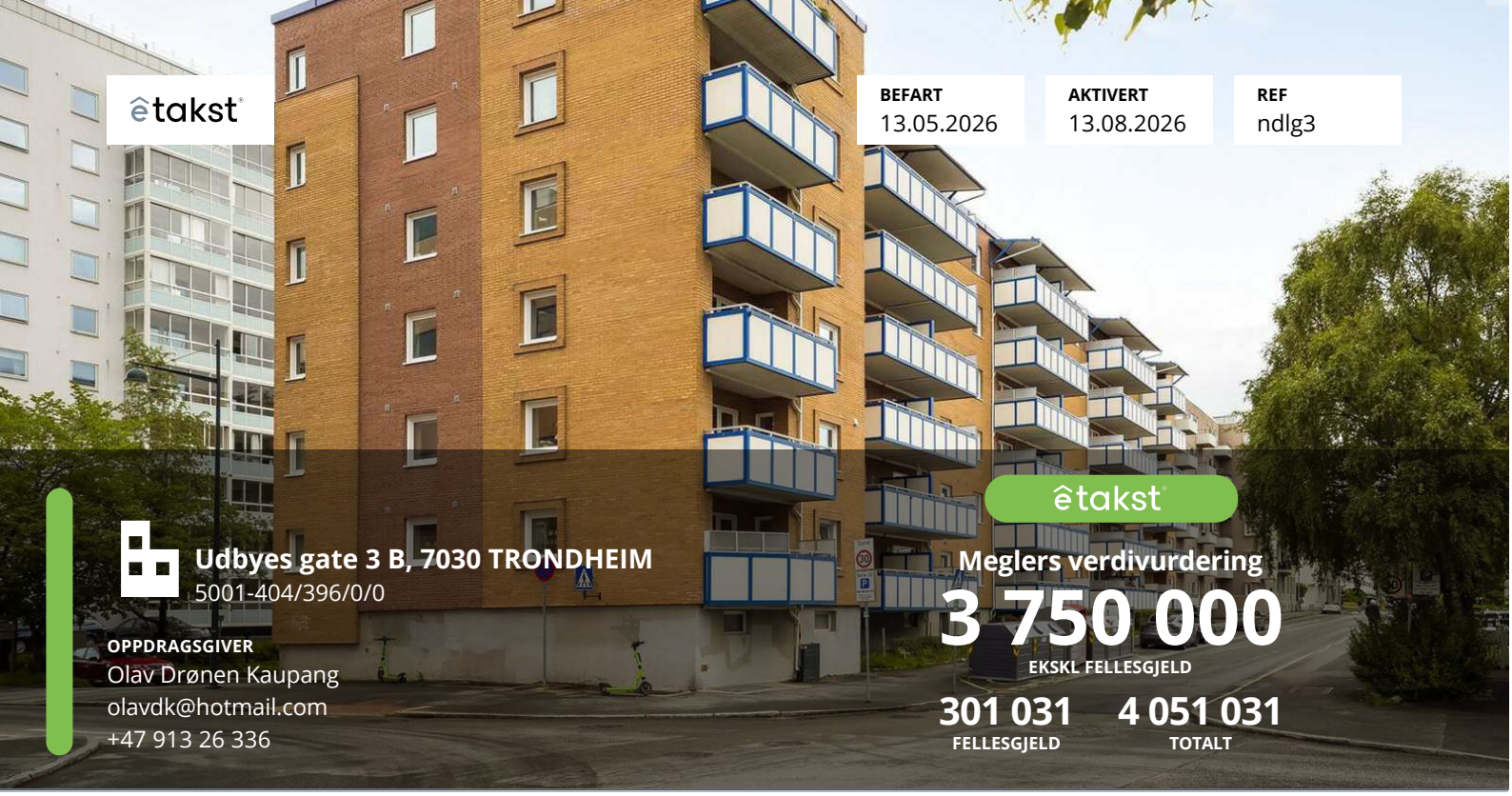
**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Egen bil




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



| BEFART | AKTIVERT | REF |
|---|---|---|
| 13.05.2026 | 13.08.2026 | ndlg3 |

## Udbyes gate 3 B, 7030 TRONDHEIM
5001-404/396/0/0


**OPPDRAGSGIVER**
Olav Drønen Kaupang
olavdk@hotmail.com
+47 913 26 336


**Meglers verdivurdering**
# 3 750 000
EKSKL FELLESGJELD

**301 031** FELLESGJELD
**4 051 031** TOTALT

**NØKKELINFO**

| | |
|---|---|
| Andel i borettslagleilighet | |
| Selveier tomt | 0 m2 |
| Byggeår | 1952 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |
| Fellesutgifter | 4 941 |
| Formue | 6 762 |

**AREAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA-i | 72 m2 | TBA | 8 m2 |
| BRA-b | - m2 | GUA | - m2 |
| BRA-e | - m2 | ALH | - m2 |

Energimerke D

**EGENSKAPER**

Balkong, heis, parkering og peis.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

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

| ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Udbyes Gate 5B, 7030 Trondheim | 13.05.2026 | 4 220 000 | 240 634 | 4 460 634 | 1939 | 75 m² |
| Udbyes Gate 3D, 7030 Trondheim | 23.07.2026 | 4 000 000 | 301 115 | 4 301 115 | 1952 | 64 m² |
| Udbyes Gate 3A, 7030 Trondheim | 07.08.2026 | 4 350 000 | 287 617 | 4 637 617 | 1952 | 62 m² |

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

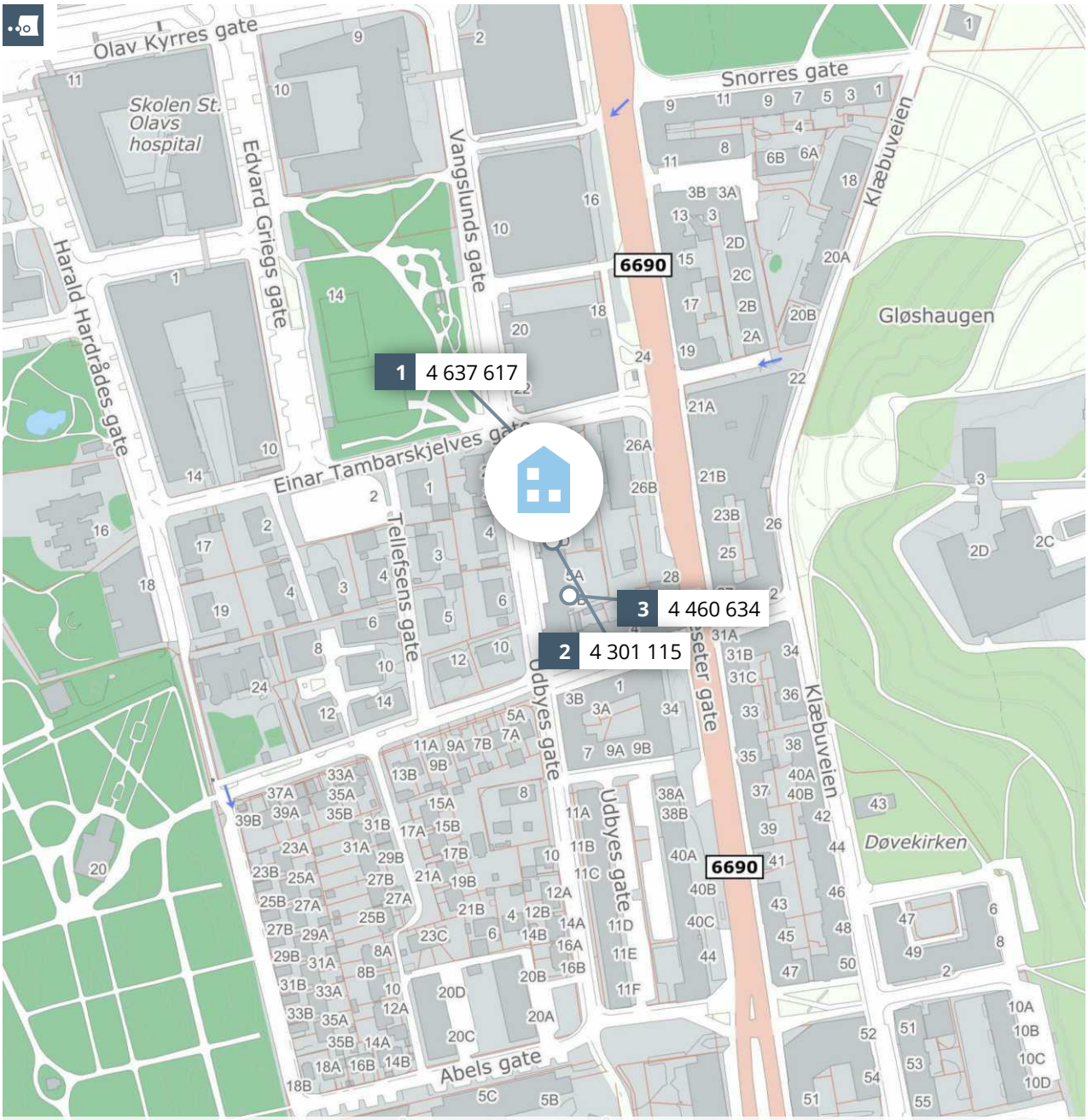
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.


**MEGLER**
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834


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.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering




# Meglers verdivurdering

# UDBYES GATE 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.08.2026

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: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Udbyes gate 3 B, 7030 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

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

Verdivurdert til

# 3 750 000

| 301 031 | 4 051 031 | 56 250 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 72 m² | - m² | - m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1952 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 941 |
| Formue | 6 762 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Udbyes gate 3 A<br>62 m² | 1952 | 6. etg | 3 sov | 07.08.2026 | 4 290 000 | **4 350 000** | 287 617 | 4 637 617 | **74 800** |
| 2 | Udbyes gate 3 D<br>64 m² | 1952 | 6. etg | 2 sov | 23.07.2026 | 4 090 000 | **4 000 000** | 301 115 | 4 301 115 | **67 205** |
| 3 | Udbyes gate 5 B<br>75 m² | 1939 | 2. etg | 3 sov | 13.05.2026 | 4 390 000 | **4 220 000** | 240 634 | 4 460 634 | **59 475** |

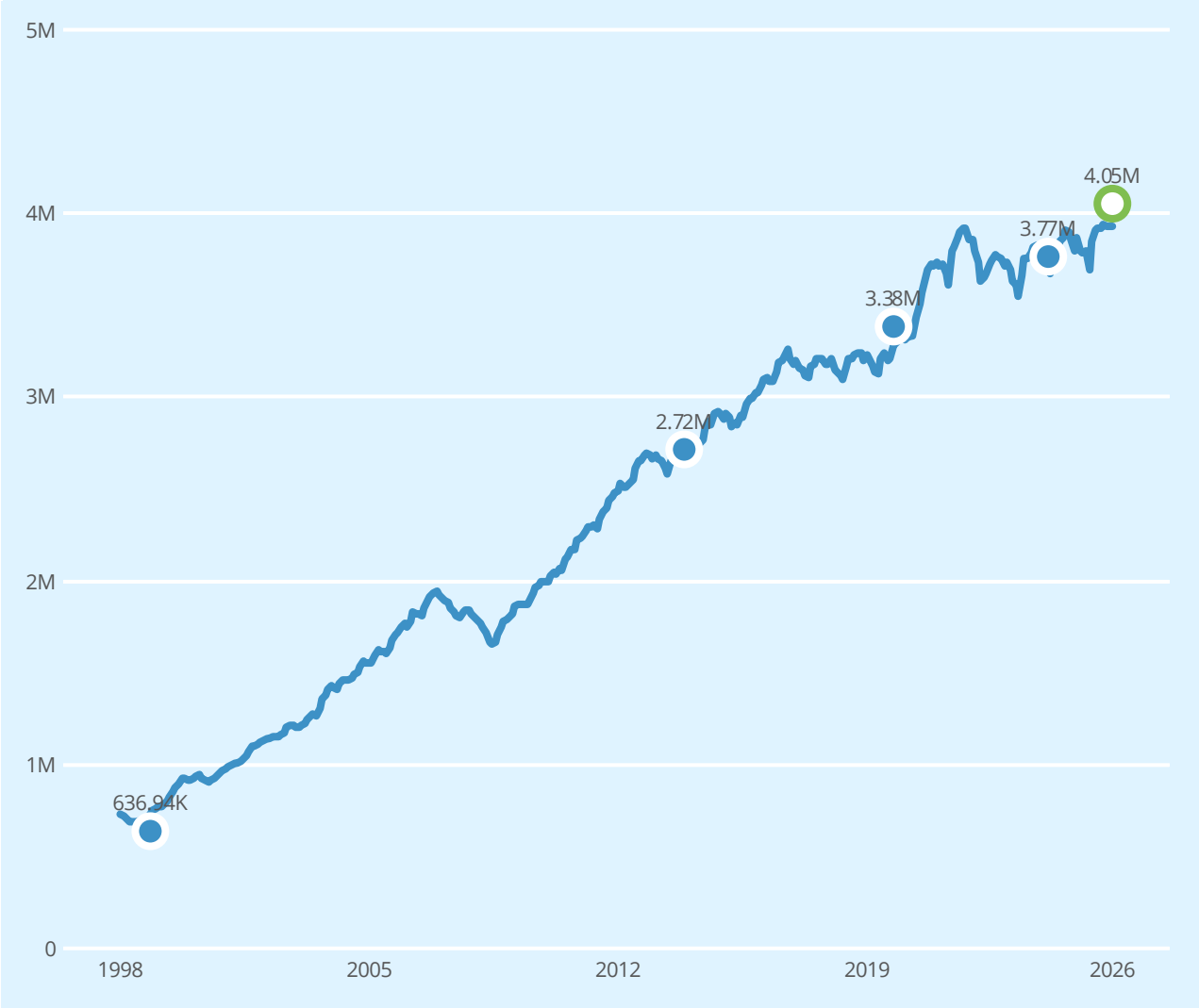
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

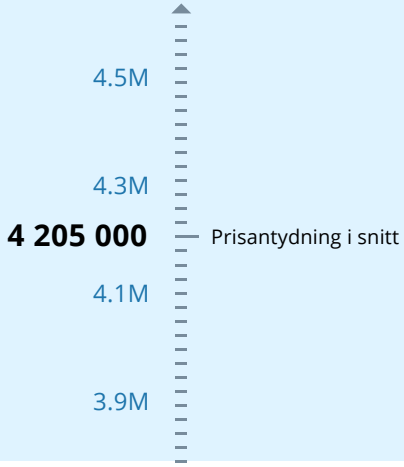
1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.04.2024 | 31.10.2024 | 03.01.2025 | 3 590 000 | 3 500 000 | 269 224 | 3 769 224 | |
| 09.04.2020 | 11.05.2020 | 07.07.2020 | 3 290 000 | 3 250 000 | 133 617 | 3 383 617 | |
| 15.11.2018 | | 15.11.2018 | - | 1 364 000 | - | 1 364 000 | 2 |
| 16.08.2017 | | 16.08.2017 | - | 1 304 389 | - | 1 304 389 | 2 |
| 17.06.2014 | 25.06.2014 | 24.07.2014 | 2 490 000 | 2 560 000 | 156 949 | 2 716 949 | |
| 15.03.1999 | 15.03.1999 | | - | 560 000 | 76 941 | 636 941 | |

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

6
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

## Leiligheter solgt i PAULINELUND grunnkrets siste 6 mnd

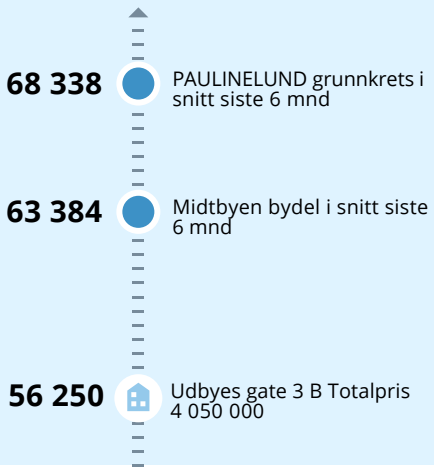
20
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
157
dager

for 2.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Udbyes gate 3 B, 7030 Trondheim
Gnr. 404, Bnr. 396, andelsnr. 3 i BORETTSLAGET UDBYESG 3 , Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114260211

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Kristian Rundgreen

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 930 37 834

**E-post:** kristian.rundgreen@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.

---