PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SAUPSTADRINGEN 25 G

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse

Byggetegning

Energiattest

Meglersverdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260198
Addresse	Saupstadringen 25 G		
Postnr.	7078	Sted	SAUPSTAD
Selgers navn	Jørgen Ingebrigtsen		
Selgers navn	Pia Renathe E Barseth		

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?

31.10.2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Snart 12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

Polise/avtalenr.:

4792018

Våtrom

Initialer selger:
J I
P R

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

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

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

Byttet termostat på utsiden av baderomsveggen etter tips fra elektriker på befaring av EL-anlegg.Skiftet i fjorhøst, 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Digital kvittering fra NTE-elektro etter utført arbeid av EL-anlegg.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I oppgang 25G har det vært to av leilighetene som har hatt problemer med vannlekkasje og rørene. Det ble varslet inn til Borettslaget, noe som resulterte i at det ble satt i gang rørfornying vinteren 2023. Dette ble kun tatt på høyre side av oppgangen.

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

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

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

Borettslaget satte i gang med rørfornying av alle leiligheter i borettslaget. Det ble gjennomgått inspeksjon av rørene i leilighet etter jobben som ble utført i 2023. Alt stod bra til, ingen avvik i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aqua Rørfornying. Dette er noe som ble utført på vegne av borettslaget. Vil tro de sitter med oversikt over dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Aqua Rørfornying. Februar 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei, ingen avvik eller feil ble oppdaget.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Viser til tidligere punkt om blant annet bytte av termostat på badet. Det ble i tillegg gjort utbedringer av avvik som ble oppdaget ved tidligere inspeksjonsrunde.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tensio ble leid inn av borettslaget for å avdekke eventuelle feil og mangler i alle leiligheter i borettslaget. Tensio sendte inn avviksliste på mail, og det ble bestilt elektriker for å rette feilene innen fristen som ble satt.

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?:

Ja, se kommentar ovenfor.Utført inspeksjon av Tensio 28.04.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, avvik utbedret av NTE-elektro 05.08.2025.

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

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

Beskrivelse:

Borettslaget har planer om å drenere rundt blokkene, samt skifte ut vinduer og etterisolere leilihhetene.

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:

Utbytting av vinduer, etterisolering og drenering rundt alle leiligheter/blokker.

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

Øvrige kommentarer:

Ja, det ble inngått avtale om Norgespris på denne strømmåleren. Bindingstid er frem til 31.12.2026

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.07.2026

Signert av *Jørgen Ingebrigtsen*

Signert av *Pia Renathe E Barseth*

Initialer selger:
J I
P R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Taksthuset Orkland

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Saupstadringen 25 G

7078 SAUPSTAD

5001/194/0/71/558/0

Rapportdato

08.07.2026

TG 0	2
TG 1	8
TG 2	9
TG 3	0
TG IU	0

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Befaring utført den 07.07.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Taksthuset Orkland

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Saupstadringen 25 G , 7078, SAUPSTAD

Matrikkel: 5001/194/0/71/558/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Tomt: 100 498.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Jørgen Ingebrigtsen, Pia Renathe E Barseth

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

4. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
79 m^2	4 m^2	0 m^2	10 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, stue, kjøkken, bad, WC, vaskerom, og to soverom.	Bod i felles trappe gang og utvendig bod på balkong.		Balkong

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	14 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
	To boder.		

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
79 m^2	18 m^2	0 m^2	10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
97 m^2

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

Oppsummert

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

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: — ikke dokumentert utførelse; — dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det mangler tilluftspalte i dørblad. Anbefales etablert for tilstrekkelig ventilering av rommet.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: — ikke dokumentert utførelse — dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Piper / ildsteder: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: fuktføler med vannstoppventil er ikke montert eller er feil montert for installasjoner montert fra og med TEK10

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
01.07.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 24.06.1970 og samsvarer med dagens utforming av boligen. Endringene som er utført er ikke søknadspliktige.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 06.04.1972

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

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Terrassedør er trekarmsdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1999.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på bakgrunn av alder og normal slitasje på vinduer og dører. Vinduene er fra byggeår med 2-lags isolerglass, enkelte vinduer tar i karm, pakningene er harde med redusert tettefunksjon, og bygningsdelene har oppnådd en alder hvor vedlikehold og utskifting må påregnes. Vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for disse bygningsdelene hviler på borettslaget og ikke den enkelte andelseier, i henhold til borettslagets vedtekter.

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, økt luftlekkasje, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass over tid. Justering, vedlikehold og etter hvert utskifting må påregnes. Eventuelle tiltak skal håndteres av borettslaget i samsvar med gjeldende vedtekter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Balkongen fremstår i tilfredsstillende stand ved befaringstidspunktet, og det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en vesentlig risiko for helse, miljø eller sikkerhet. Det anbefales likevel normalt ettersyn og jevnlig vedlikehold av overflater, innfestninger, rekkverk og eventuelle beslag for å opprettholde sikker funksjon over tid.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

5 Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
— ikke dokumentert utførelse;

— dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at membran, fuktsikring og øvrige våtromsløsninger er utført i henhold til gjeldende krav eller anerkjente løsninger på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og fuktsikring. Eventuelle skjulte avvik eller mangler kan ikke utelukkes, og dette kan medføre økt risiko for uoppdagede fuktskader og behov for nærmere undersøkelser eller fremtidig rehabilitering.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og malte slette vegger. Malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpejern.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på membranen på grunn av alder og/eller manglende dokumentasjon på utførelsen. Membranens tekniske tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, og restlevetiden vurderes som usikker.

Aldring eller usikkerhet knyttet til membranens utførelse kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og føre til fuktskader, redusert levetid på bygningsdeler og behov for fremtidige utbedringer eller rehabilitering.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via felles avtrekk på tak.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:
Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det mangler tilluftspalte i dørblad. Anbefales etablert for tilstrekkelig ventilering av rommet.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på ventilasjonen på grunn av mangelfull luftutskifting eller redusert ventilasjonsfunksjon sammenlignet med dagens anbefalte standard.

Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondensdannelse og redusert inneklima. Over tid kan dette øke risikoen for muggvekst, luktproblemer og fuktrelaterte skader dersom forholdet ikke utbedres.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

6 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
— ikke dokumentert utførelse

— dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at membran, fuktsikring og øvrige våtromsløsninger er utført i henhold til gjeldende krav eller anerkjente løsninger på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og fuktsikring. Eventuelle skjulte avvik eller mangler kan ikke utelukkes, og dette kan medføre økt risiko for uoppdagede fuktskader og behov for nærmere undersøkelser eller fremtidig rehabilitering.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, panel i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, ca. 2 cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på membranen på grunn av alder og/eller manglende dokumentasjon på utførelsen. Membranens tekniske tilstand kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, og restlevetiden vurderes som usikker.

Aldring eller usikkerhet knyttet til membranens utførelse kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og føre til fuktskader, redusert levetid på bygningsdeler og behov for fremtidige utbedringer eller rehabilitering.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via felles avtrekk på tak.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av tett dusjkabinett.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Annet

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Årsak/konsekvens
TG2 er satt på bakgrunn av pipens alder. Pipen har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til restlevetid og fremtidig funksjon.

Økende alder kan medføre naturlig slitasje, svekkelse av fuger og øvrige komponenter samt økt behov for vedlikehold og kontroll. Fremtidige utbedringer eller rehabilitering kan bli nødvendig etter hvert som pipen eldes.

HMS vurdering
Det er ikke registrert synlige forhold ved pipen som vurderes å utgjøre en umiddelbar HMS-risiko ved befaringstidspunktet. På grunn av pipens alder anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold. For vurdering av pipens forskriftsmessige tilstand og brannsikkerhet anbefales kontroll av lokalt feiervesen.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

8 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Mekanisk avtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Plassering av luftaggregat:

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

10 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.
Det er utført rørfornying i ca. 2023.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på toalettrom.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
fuktføler med vannstoppventil er ikke montert eller er feil montert for installasjoner montert fra og med TEK10

Årsak/konsekvens
Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

Bilder



Stengeventil lokalisert på toalettrom.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Bereder er 198L fra 2004.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak/konsekvens
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

11 Oppvarming

TG 1

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Kommentar:
Varmekabel på bad. Ny termostat i 2025.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år og med normal slitasje. Dokumentert service på anlegget i løpet av siste 2 år råreller innenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

12 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Ja

Kommentar:
Fremvist rapport fra el-tilsyn uten avvik datert 2025.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til fast installasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det er opplyst at elanlegget har vært kontrollert i 2025. Det er derfor ikke registrert forhold som gir grunnlag for særskilte HMS-merknader utover normal oppfølging. Det anbefales å følge opp eventuelle anmerkninger fra kontrollen og utføre løpende vedlikehold av elanlegget.

13 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterlige tiltak/kontroll trengs da det ikke er gjort noen obervasjoner rundt skadedyr.

SAUPSTADRINGEN 25 G - 5001/194/0/71/558/0

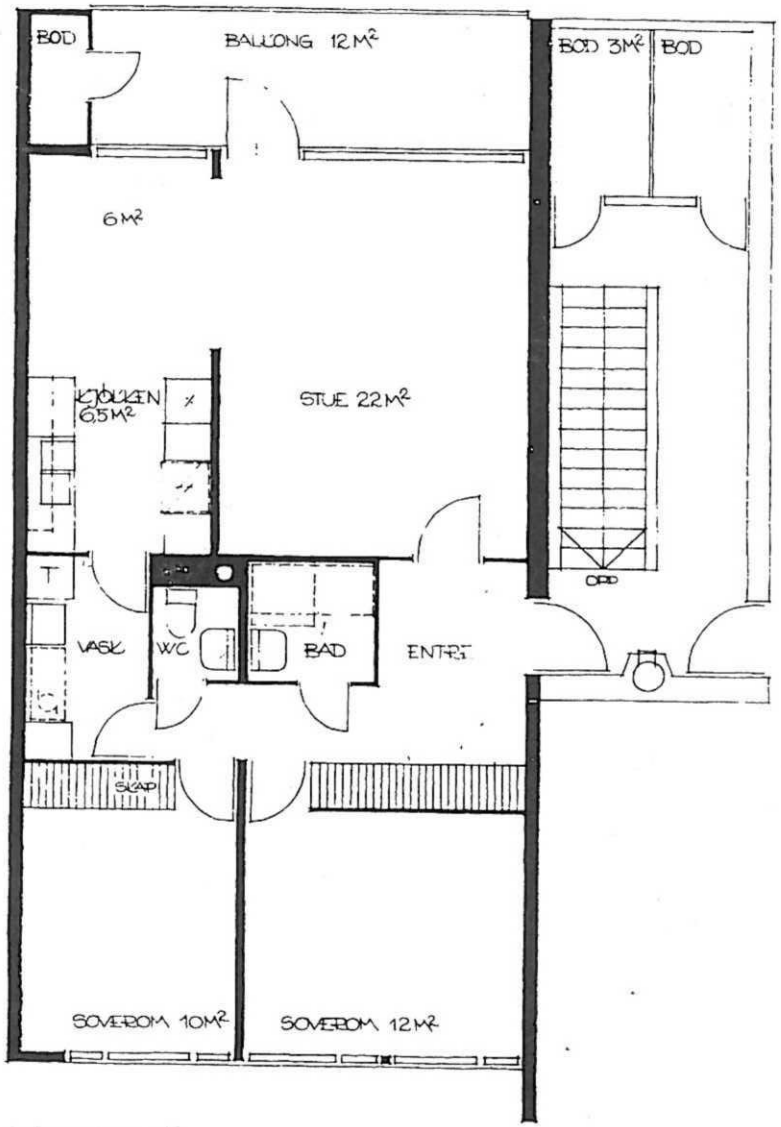
Taksthuset Orkland

Saupstadringen 25 G

4. etasje



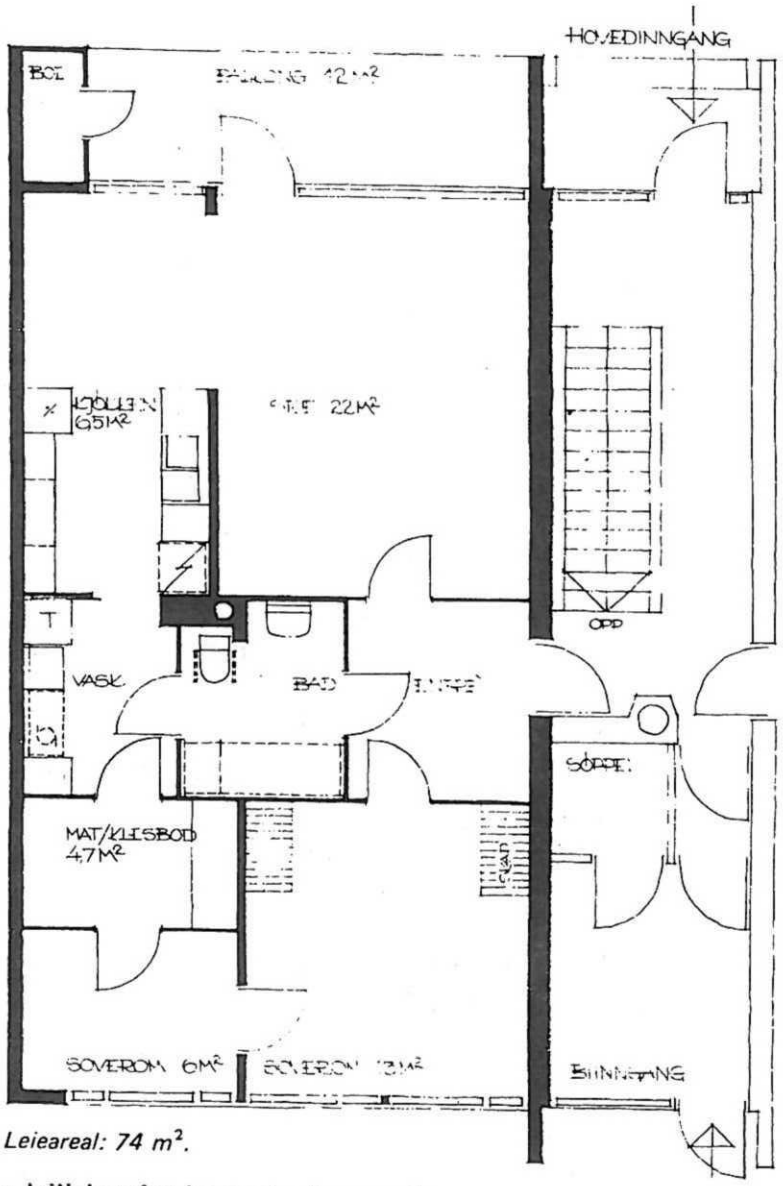
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Leieareal: 79 m².

3-roms leilighet — Type I

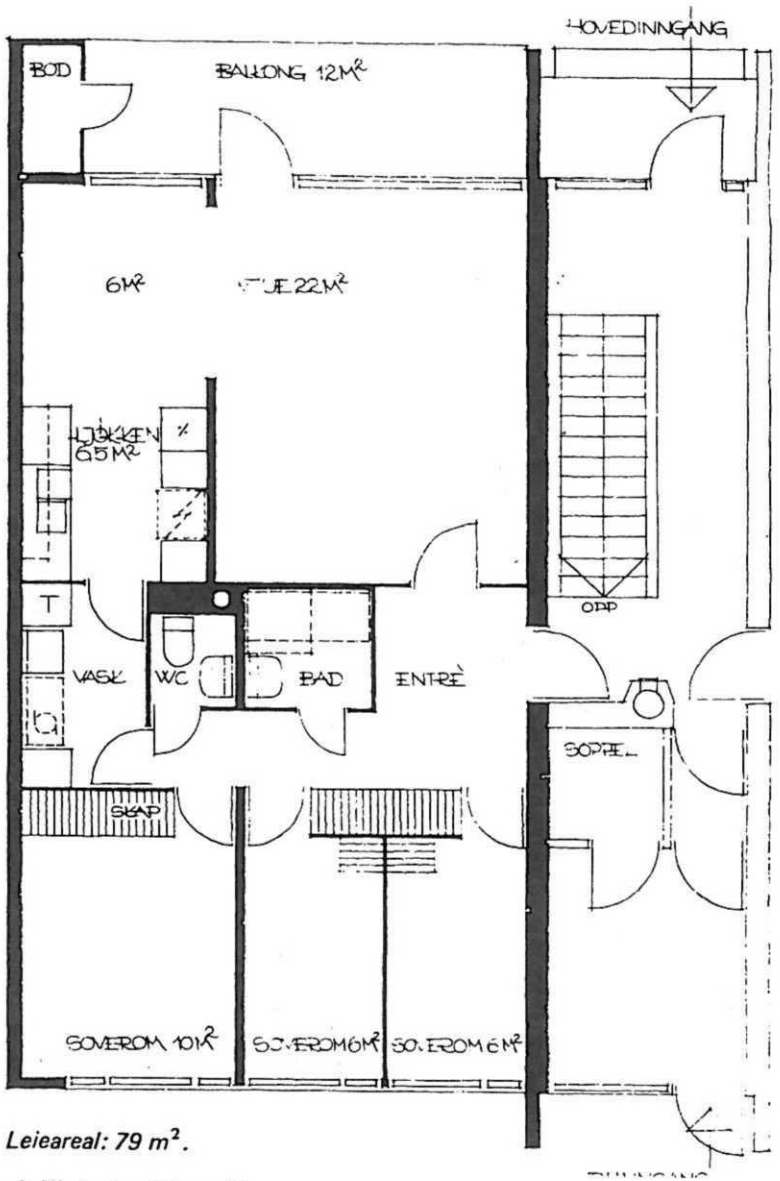
Normalleiligheter på begge sider av trapperom i 1. etasje og på den ene side av trapp i øvrige etasjer.



Leieareal: 74 m².

3-roms leilighet for bevegelseshemmede

Leilighetene ligger i 1. etasje med adkomst fra kjøreside – biinngang med rampe fra både kjørevegside og gangvegside slik at det er adkomst til leiligheten med rullestol. Leilighetene kan anvendes som normalleilighet.



Leieareal: 79 m².

3-roms leilighet – Type II

Samme leilighet som Type I, men soverommet på 12 m² er oppdelt i 2 soverom, hvert på 6 m².

enova

Energiattest



Adresse **Saupstadringen 25G, 7078 SAUPSTAD**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334128**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182438685**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 479 kWh**



Saupstadringen 25G, 7078 SAUPSTAD

Detaljering

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

Saupstadringen 25G, 7078 SAUPSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

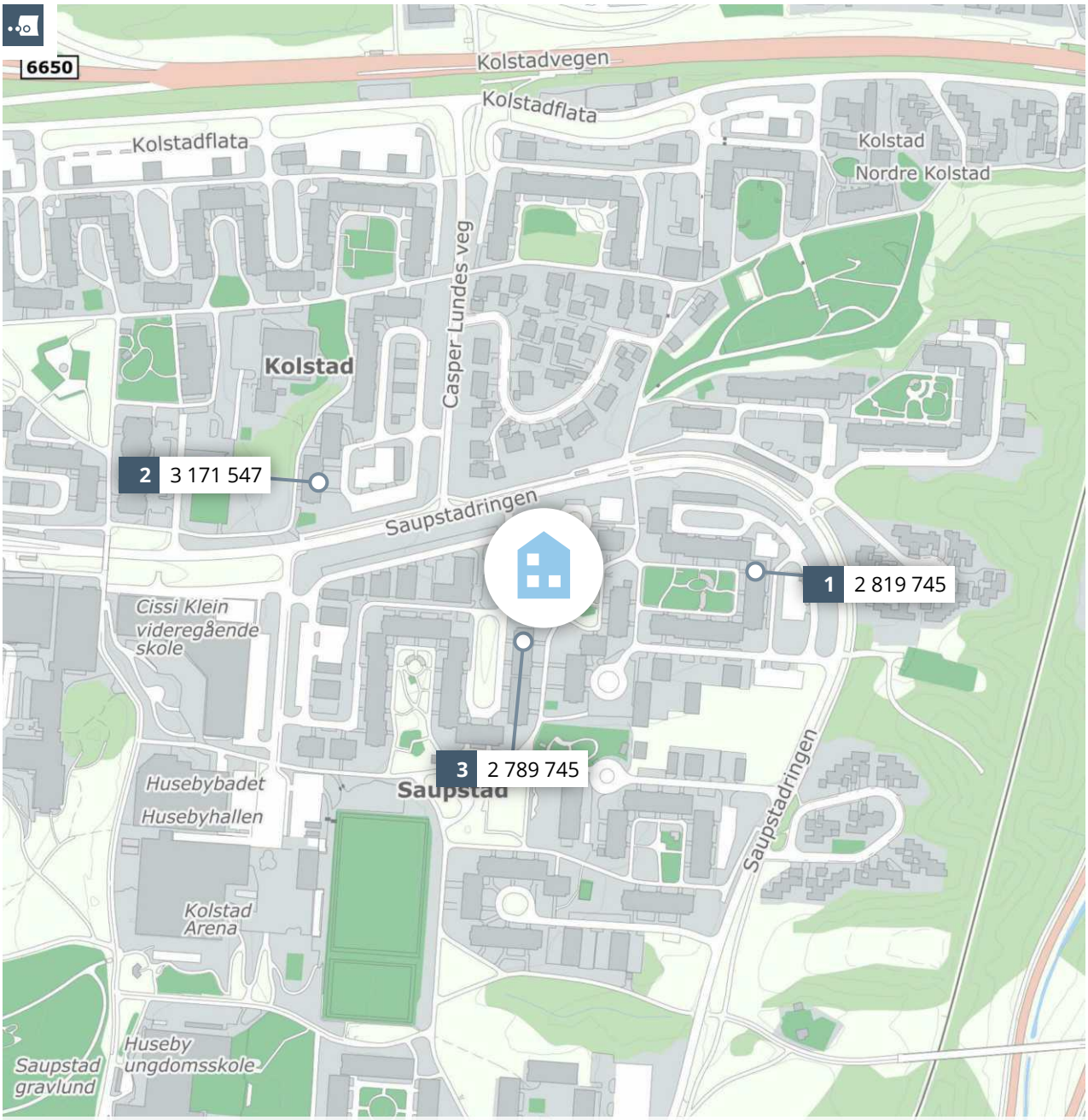
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

SAUPSTADRINGEN 25 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 02.09.2026

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: Elisabeth Leth-Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Saupstadringen 25 G, 7078 SAUPSTAD

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 194 BNR 71 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS FLATÅSEN-SAUPSTAD 12

Verdivurdert til

2 690 000

89 745	2 779 745	35 190
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	18 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 222
Formue	0
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Saupstadringen 31 A 77 m²	1972	3. etg	2 sov	30.07.2026	2 790 000	**2 730 000**	89 745	2 819 745	**36 620**
2	Casper Lundes veg 2 A 92 m²	1971	4. etg	3 sov	20.05.2026	3 150 000	**3 070 000**	101 547	3 171 547	**34 473**
3	Saupstadringen 25 D 78 m²	1972	1. etg	2 sov	08.04.2026	2 750 000	**2 700 000**	89 745	2 789 745	**35 766**

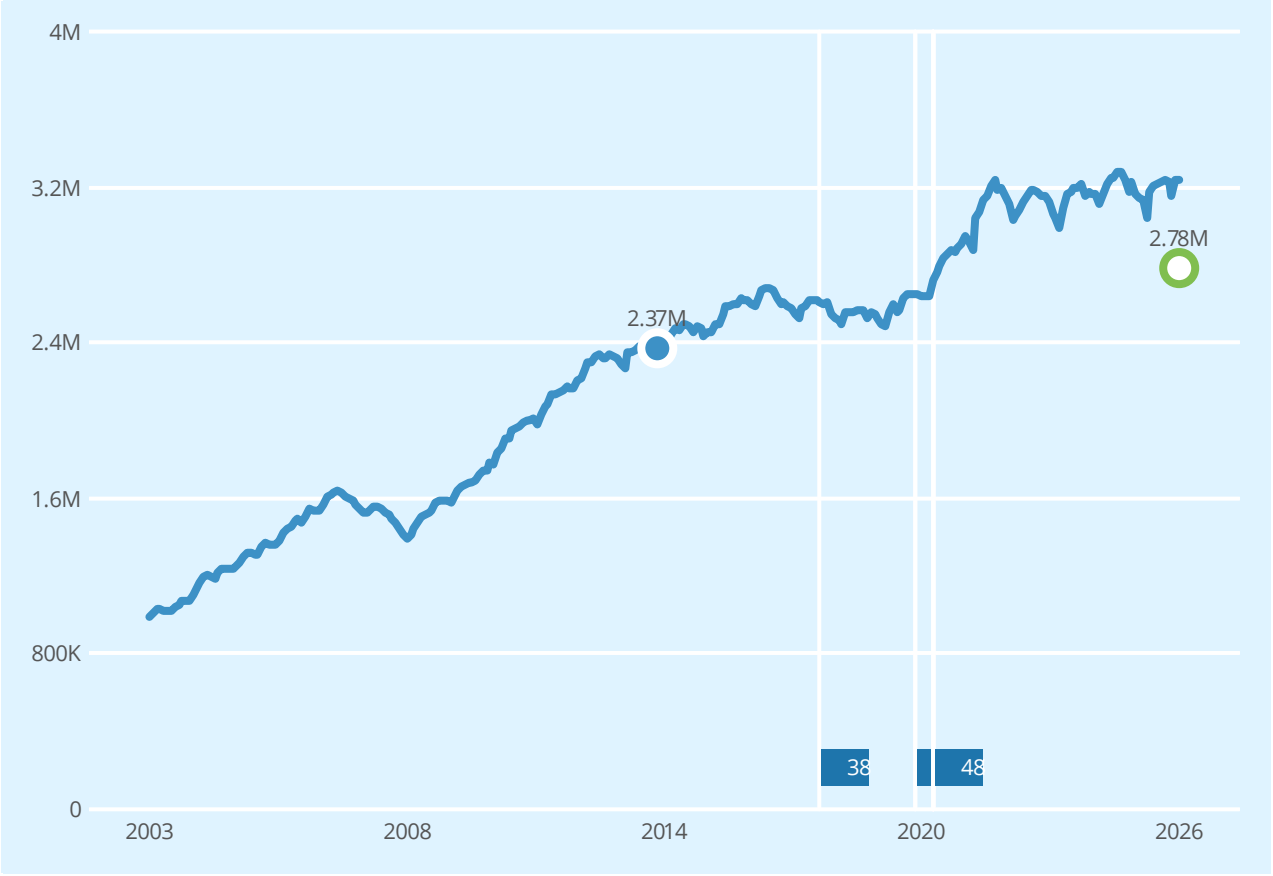
Lys og innbydende 3-roms leilighet med god planløsning, to gode soverom, peis og solrik balkong. Leiligheten har en romslig entré med svært god oppbevaring, et praktisk kjøkken og gode vindusflater som gir en luftig og behagelig romfølelse i stuen.

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
2
3
4
5
6
7

+41 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.09.2014	11.09.2014	05.11.2014	2 090 000	2 270 000	97 496	2 367 496	49
10.02.2011		10.02.2011	-	1 550 000	-	1 550 000	50

49 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris sammenlignet med tilsvarende boligsalg i nærområdet.

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

Leiligheter til salgs i FLATÅSEN-SAUPSTAD 12 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Leiligheter solgt i FLATÅSEN-SAUPSTAD 12 grunnkrets siste 3 mnd

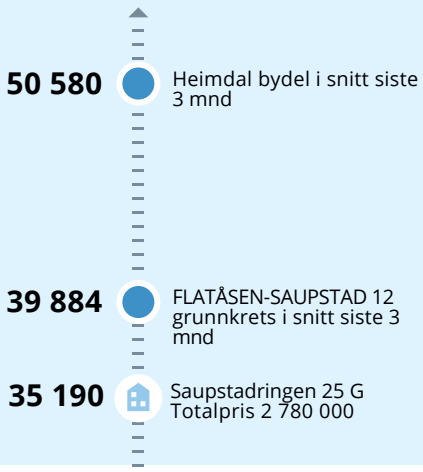
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



VEDTEKTER RINGVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter for Ringvegen borettslag, org nr. 950117427
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11/1-1971, gjennomgått omfattende revisjon den 16/11-2005, mindre endringer 5/3-08, 6/4-11 og 24/4-19.

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

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

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2: Sameie i andel:
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier.

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

2-3: Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier:
En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

§ 3: Forkjøpsrett:
3-1: Hovedregel for forkjøpsrett:
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2: Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3: Nærmere om forkjøpsretten:
Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av en andel. Har andelseieren eid flere andeler i borettslaget, regnes sammenhengende eietid som ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag på driftskontor.

§ 4: Borett og bruksoverlating:
4-1: Boretten:
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2: Bruksoverlating:
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5: Vedlikehold:
5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.

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

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

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

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

5-2: Borettslagets vedlikeholdsplikt:
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7: Felleskostnader og pantesikkerhet:
7-1: Felleskostnader:
Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

§ 8: Styret og dets vedtak:
8-1: Styret:
Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og seks andre medlemmer, derav ett medlem fra de ansatte, med 3 varamedlemmer, samt varamedlem for ansattes representant. Styret kan opprette et arbeidsutvalg bestående av styreleder, nestleder og ett styremedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4: Representasjon og fullmakt:
Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

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

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

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

9-3: Varsel om innkalling til generalforsamling:
Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

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

9-4: Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
Konstituering.
Orientering fra styret om det siste driftsåret.
Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til lagets disponible midler.
Eventuell godtgjøring til styret.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.
Valg av styrerepresentanter og vararepresentanter.
Valg av valgkomite.

Generalforsamlingen skal velge valgkomité for 1 år. Komiteen skal bestå av 5 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Disse skal om mulig rekrutteres fra ulike tun. Leder av valgkomiteen skal velges ved særskilt valg.
Valgkomiteen skal foreslå kandidater til styret, fortrinnsvis slik at det blir 3 styremedlemmer av hvert kjønn. I tillegg skal det foreslås medlemmer til neste års valgkomite.

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

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

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10: Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern:
10-1: Inhabilitet:
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2: Taushetsplikt:
Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeid får vite noe om:
noens personlige forhold.
tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

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

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

§ 11: Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene:
11-1: Vedtektsendringer:
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2: Forholdet til borettslovene:
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6/6-2003 nr 39.

§ 12: Revisor:
Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor.

HUSORDENSREGLER

Punkt 1. Som andelseier i Ringvegen Borettslag, har du borett til egen bolig. Denne boretten må utøves slik at du/dere ikke er til sjenanse eller belastning for andre beboere. Dette innebærer at dine naboer bl.a. må kunne forvente ro seinest kl. 23.00.
Denne boretten innebærer også at du/dere er ansvarlig for dine/deres besøkendes adferd. Trivsel i borettslaget er avhengig av at vi viser omtanke for hverandre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 25. Regler for bruk av parkeringsplasser:

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

MONTERING AV UTVENDIGE ANTENNER

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

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

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

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

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

Ringvegen Borettslag

911 Leiligheter - Stiftet 1971

Privatmegleren
avd: Trondheim
v/Oscar Kvålen Hatlen

Saupstad, 29.06.26

Leilighet nr. 558, Ringvegen borettslag

Deres ref.: ??

Vi viser til e-post av 26.06.26, hvor du ber om en god del opplysninger, samt dokumentasjon. Dette i forbindelse med salg av andelsleilighet tilhørende Jørgen Ingebrigtsen og Pia Renate Barseth.

1) Ringvegen Borettslag har org.nr: 950 117 427
2) Boligene er bygget i årene 1971 – 1973. Borettslaget eier selv grunnen og eiendommen omfatter flere gårds- og bruksnr. De ulike adressene har følgende nummer:

Saupstadringen 2/4/6	G.nr. 194, B.nr. 72
Saupstadringen 8/10	G.nr. 194, B.nr. 98
Saupstadringen 15/17	G.nr. 194, B.nr. 97
Saupstadringen 19 - 35	G.nr. 194, B.nr. 71
Saupstadringen 37 - 49	G.nr. 194, B.nr. 97
Casper Lundes veg 2 - 8	G.nr. 194, B.nr. 71
Kolstadtunet 2 - 10	G.nr. 194, B.nr. 71

   Samlet areal for disse er på ca. 194.500 m2.
   I tillegg eier borettslaget flere andre eiendommer, men disse er ikke direkte knyttet opp mot boligene. Disse har et areal på ca 80.000 m2 og er i hovedsak regulert til friområde.
3) Andelseier eier andel nr. 558 Bolig.nr.: H0401 Til andelen hører en 3-roms leilighet i 4.etg., Saupstadringen 25G.
4) Andelen er på kr 100,- og partialobligasjonen er på kr 21.000, -.
5) Når andelseier opptar lån, vil andelen kunne stilles som pantesikkerhet. Långiver får sikkerhet ved at pantet blir notert i borettsregisteret. Registeret føres av Statens kartverk. Borettslaget har etter borettslagsloven § 5-20 lovbestemt pant i alle andeler for vårt krav mot andelseieren for dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Denne panteretten er begrenset til en sum som tilsvarer 2 ganger grunnbeløpet i Folketrygda.
6) Borettslagets styreleder er Terje Svarva. Vi ber om at alle henvendelser vedr. borettslagets forvaltning og drift rettes til borettslagskontoret.
7) Leilighetens andel av felleskostnadene er p.t. kr 5.222 - pr måned endret 01.01.2026.
8) Ved overtakelse meldes kjøper inn i borettslagets register vedr. felleskostnader kun pr. den 1. i hver måned. Vi vil derfor belaste selgeren for felleskostnadene i utflyttingsmåneden. Eventuell restanse vil bli oppgitt ved oppgjør.
9) For en oversikt over borettslagets gjeld, nedbetalingsplan og rentebetingelser, se eget vedlegg.
10) Leilighetens andel av lagets fellesgjeld er pr 31.12.25 på kr 89.745, -.
11) Som et borettslag i ordinær drift vil et ansvar for evt. usolgte leiligheter kun være teoretisk. Samtlige andeler vil kunne bli belastet hvis det oppstår tap vedr. innkreving av felleskostnadene, men borettslaget vurderer at det kun er mulighet for minimale tap og har heller ikke sett det nødvendig å skulle tegne noen forsikring mot slike tap.
12) Leilighetens ligningsverdi fastsettes av Skatteetaten og vil i flg. deres" boligkalkulator" utgjøre kr 794 305,- for pr 31.12.2025 for ei leilighet med et areal på 79 kvm, som er primærbolig.
13) Borettslaget har nå inngått en avtale med Telia om levering av bredbånd og TV- og radiosignaler. Telia start-pakke og 100Mbps er inkludert i felleskostnadene. Ny andelseier vil måtte hente TV-dekoder og modem/trådløsruter hos Telia. Kundemottaket er nå flyttet ut til Telia butikkene, Trondheim Torg, City Syd, Solsiden og Torgkvartalet, Stjørdal.

14) Det følger verken garasje eller biloppstillingsplass med leiligheten. Borettslaget er regulert slik at håndhevelse av parkeringa skjer etter privatrettslige regler. Andelseier må registrere sin bil hos borettslaget for å kunne parkere på området. Dette gjelder også for gjester som kommer på besøk. (Vi benytter "SmartOblat" for at beboerne selv skal kunne legge inn parkering for sitt besøk)
Borettslaget har innført betaling for parkering av kjøretøy nr. 2, 3, 4 osv. som tilhører/brukes av samme husstand.
Borettslaget har 257 garasjeplasser, med ferdigstilt ladepunkter i alle garasjer. Det er i tillegg flere lader punkter ved garasjeanleggene i borettslaget. Tildeling av garasjene etter ansiennitet på en spesiell venteliste. Kontakt driftskontoret for registrering.
15) Borettslaget startet i oktober 2023 med rørfornying av alle grenrør, hovedstamme og bunnledning. Dette arbeidet er planlagt å ta 3 år.
16) Det ble i ekstraordinær Generalforsamling 26 mai 2026, vedtatt rehabilitering i Ringvegen borettslag. Rehabiliteringen består i: Drenering og isolering rundt alle blokkene, etterisolere og skifte tak og vegger, skifte til 3 lags vinduer og ytterdører, balansert ventilasjon i alle leiligheter. Dette arbeidet vil pågå 3 – 3,5 år fra og med september 2026.
17) Utprøving av forkjøpsrett vil ta inntil 20 dager.
18) Bygningsmassen er forsikret i Tryg Forsikring, polise nr. 8029132.
19) Borettslagets eierskiftegebyr er på kr 5.380, -. (Ønskes forhåndsavklaring, eller ønskes forkjøpsrett benyttet, kommer et gebyr på kr 6.725, - i tillegg). Vi beregner oss videre et gebyr for utarbeidelse av dette opplysningsbrevet på kr 3.930, -.
20) Borettslagets vedtekter og ordensregler regulerer de viktigste plikter/rettigheter for andelshaver.
21) Det foreligger planer for ombygging ved Saupstad senter. Borettslaget er ikke kjent med at det foreligger andre planer om nybygging, evt. annen omregulering som vil ha vesentlig betydning for våre beboere.
22) Vedlagt følger kopi av:
    Borettslagets vedtekter
    Borettslagets ordensregler
    Innkalling til årets generalforsamling, årsberetning og regnskap
    Referat fra siste generalforsamling
    Tegning av leilighet (Leiligheten kan være speilvent i forhold til det tegningen viser, samt at det etter ferdigstilling kan være gjort forandringer på den)

Det er gjennomført betydelige vedlikehold av borettslagets eiendommer og nye oppgaver vil bli gjennomført i årene framover.

Vi håper dette tilfredsstiller dine behov for opplysninger.

NB! Borettslaget har montert elektroniske låser i ytterdørene (inn til oppgangen) og i entredøra (inn til den enkelte leilighet). Det er utlevert **4 stk. nøkkeltagger.** Til de øvrige låser tilhørende leiligheten (postkasse/boder etc.) skal de "gamle" nøklene fortsatt benyttes. (Det er viktig at **samtlige originalnøkler** selger er i besittelse av overleveres til kjøper. Det er et miste krav på at det blir overlevert minst 2 stk.).
Ber vi om en kopi av avtale som inngås mellom kjøper og selger.

Videre må megler sørge for at selger og kjøper blir informert om følgende:
Borettslagets vaktmester vil gå befaring av leiligheten for å undersøke om vedlikeholdsplikten er utført. **Megler skal sørge for at selger avtaler tid for befaring med vaktmester**. Befaringa skal gjennomføres før kjøper kan flytte inn. Vi oppfordrer dog kjøper å være nøye med egen kontroll da vaktmesters kontroll ikke omfatter hele leiligheten. **Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for skade i leiligheten som ikke blir oppdaget ved vaktmesters befaring**.

Vi viser til borettslagets regler for dyrehold, hvor det er innført visse restriksjoner. Når det gjelder kattehold, er det kun tillatt å holde" innekatt" i borettslaget. Montering av ildsted, varmepumpe,

parabolantenne og kjøkkenventilasjon er undergitt spesielle bestemmelser, ta kontakt med borettslagskontoret FØR montering skjer.

Med vennlig hilsen
Ringvegen Borettslag

Anita Arntzen

RINGVEGEN BRL - OVERSIKT LÅN PR 01/01-26:

Långiver	Formål	Opprinnelig beløp i kr	Opptatt År	Forventet nedb. År	Rente-sats	Restgjeld 31/12-25
Danske bank	Nytt adm.bygg	30 000 000,-	2018/19	30 år	3 mnd NIBOR + Rentemargin	23 333 320,-
Danske bank	Garasjer	48 309 000,-	2022	30 år	3 mnd NIBOR + Rentemargin	46 667 326,-
SUM					**Kr.:**	**70 000 646,-**

Borettslaget følger avtalt nedbetalingsplan for lånene.
Oppdatert. 01/01-26

RINGREVEN

Ringvegen Borettslag

Generalforsamling
Mars 2026

RINGVEGEN BORETTSLAG

Innkalling til ordinær
Generalforsamling
onsdag den 18.03.2026 kl. 18.00
i Ringen storstue
Saupstadringen 19D

****

DET INNKALLES TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RINGVEGEN BORETTSLAG

ONSDAG DEN 18.03.26, KL 18.00

I RINGEN STORSTUE

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av sekretær
      Valg av 2 personer til å skrive under protokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2. **ORIENTERING FRA STYRET**

2. **ÅRSREGNSKAPET** og i den sammenheng styrets forslag til bruk av lagets disponible midler. Revisors beretning.

4. **BUDSJETT FOR 2026**

5. **GODTGJØRELSE** til styret og revisor

6. **INNKOMNE FORSLAG**

7. **VALG**

Saupstad, den 18/03-2026

RINGVEGEN BORETTSLAG

STYRET

Generalforsamlinga kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallinga (brl § 7-8).
I generalforsamlinga har hver andelseier en stemme uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan disse likevel bare ha en stemme til sammen. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Familiemedlem, herunder ektefelle, samboer, barn, foreldre osv., som møter på vegne av andelseier, skal også framlegge fullmakt. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal likevel en fullmektig kunne møte på vegne av disse.
Bruker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.

ORIENTERING FRA STYRET FOR 2025

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet f.o.m. 2017. Denne orienteringa er en omtale av virksomheten i Ringvegen borettslag for 2024, men den er ikke utformet iht. regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

KONTORSTED
Ringvegen borettslag er et frittstående borettslag, stiftet 11/1-1971. Det består av 911 leiligheter, på Saupstad/Kolstad i Trondheim kommune. Borettslaget har ansatt egen forretningsfører, og har etablert eget kontor i Saupstadringen 19D, hvor vi driver vår virksomhet fra.

TILLITSVALGTE, STYRET OG UTVALG

STYRET
Ved siste års generalforsamling, som ble holdt 20/3-25 fikk styret i borettslaget følgende sammensetning:

Styrets leder	Terje Svarva	valgt for 2 år
Styremedlemmer	Jan Sætervang	valgt for 2 år
	Sissel Nystad	Ikke på valg.
	Stina-Maria Aune	Ikke på valg.
	Elen Haarstad	Ikke på valg.
	Raymond Hovdahl	valgt for 2 år
Ansattes representant	Audun Pollen	valgt av de ansatte
Varamedlemmer:	Mali Iren Dyrseth	valgt for 1 år
	Tone Schjei Bjørnes	valgt for 1 år
	Asle Fjærli	valgt for 1 år
Vararepresentant for ansatte	Tor Morten Stamnsve	valgt av de ansatte

I styremøte den 26/3-2025 ble det nye styret konstituert. Terje Svarva ble styrets leder. Jan Sætervang ble valgt til nestleder og Sissel Nystad 3. medlem av arbeidsutvalget og Raymond Hovdahl har vært varamedlem.

Styret har i 2025 avholdt 11 styremøter, og behandlet 34 saker.



Bak fra venstre:
Audun Pollen, Jan Sætervang,
Raymond Hovdahl,
Terje Svarva, Tone S. Bjørnes,
Mali Dyrseth.
Foran fra venstre:
Stina-Maria Aune,
Sissel Nystad, Asle Fjærli,
Elen Haarstad

ARBEIDSUTVALGET
Dette utvalget består av styrets leder, nestleder og et styremedlem. Arbeidsutvalget har avholdt 10 møter i 2025. Raymond Hovdahl har i 2025 hospitert i AU som varamedlem.

Videre har følgende utvalg vært i arbeid i perioden:
Informasjonsutvalget: Elen Haarstad (leder).
Mali Dyrseth og Tone Schjei Bjørnes.

Miljøutvalget: Stina-Maria Aune (leder), Asle Fjærli, Raymond Hovdahl og Audun Pollen

STYRETS ARBEID
Ringvegen Borettslag eier betydelige verdier og ifølge borettslagsloven har styret vide fullmakter. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjørelser i saker som ikke i lov eller vedtekter er lagt til generalforsamlinga.

Styret har i året 2025 hatt møte 1-2 gang i måneden, med økt hyppighet ved behov. Dette med utgangspunkt i antall saker som var til behandling, og behovet for å få avklart disse. På styremøtene deltar også daglig leder som sekretær. Ved oppstart av styreperioden, blir alle valgte styremedlemmer og varamedlemmer innkalt til orienteringsmøte. Utvalgene blir oppnevnt med medlemmer fra styret og varamedlemmene. Det blir vanligvis tatt en ettermiddag til befaring i området, slik at nye medlemmer kan gjøre seg kjent og samtidig komme med kommentarer/forslag. Styret forventer at nye medlemmer engasjerer seg i et av de to utvalgene, som er Miljøutvalget og Infoutvalget.

I 2025 har styret jobbet med oppfølgning av følgende prosjekt:

REHABILITERING – UTREDNING:
Generalforsamlingen ga styret mandat til å utrede et eventuelt behov for rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, ved GF 23.03.22.
I den forbindelse har styret, i samarbeid med daglig leder, hatt møter med ulike aktører, og utarbeidet et strategisk veikart i samarbeid med vår revisor BDO.
Styret fikk laget en invitasjonsbrosjyre, som ble presentert på beboermøte den 25.02.25 i Bifrostsalen ved Nye Heimdal Videregående. Stort oppmøte og engasjerte beboere. Styret fikk aksept fra beboerne om å jobbe videre med rehabiliteringsprosjektet. Styret har således invitert flere entreprenører til å komme med tilbud. I sakens anledning og pga prosjektets kompleksitet, har styret engasjert firmaet PPMprosjekt som rådgiver og ombud.

Rørfornying:
I 2023 godkjente generalforsamlingen et låneopptak på kr. 50 millioner.
Etter en tilbudsrunde, engasjerte vi Aqua Rørfornying til å foreta rørfornying i borettslaget vårt. Dette er et arbeid som vil gå over 3 år.
Det gjennomføres beboermøte for hvert tun før selve rørfornyingen starter. Fremdriftsplanen følges.

Miljøbygget:
Det brukes nå hver tirsdag av Midt i Ringen. Ellers leies lokalet ut til diverse selskaper.

Tre-pleie:

Borettslagets trær, er noe styret følger opp. Det er utarbeidet en tre-plan over trær som skal felles og en plan for re-plantning.

Parkeringssituasjonen: Styret jobber med den løpende oppfølging av parkeringssituasjonen, da vi stadig får henvendelser fra beboere om parkeringsutfordringer. Det ble innført nye parkeringsbestemmelser i hele landet fra 1.1.17. Dette fikk også ringvirkninger for oss. Styret har sammen med Trondheim Parkering, innført SmartOblat for våre beboere. Dette medfører at alle må registrere sin e-postadresse. Alle kan nå registrere sine gjester selv via SmartOblat. Dette er begrenset til 3 biler pr. døgn. Det er mulighet for flere og lengre gjesteparkering ved henvendelse til kontoret. Orientering er sendt alle beboere. Det registreres fortsatt misbruk av SmartOblat – noe som blir fulgt opp. Konsekvensen av gjentatt misbruk kan bli utestengelse fra SmartOblat.

Låssystemet vårt: Serviceavtalen medfører service og batteribytte hvert år på bla. leilighetsdørene.

El-billading:
Borettslaget har montert ladepunkt for både de som står ute og i alle garasjer.
Prosjektet ble startet i 2020, og har nå 445 ladepunkter klare til bruk. Av disse er 148 stk. i bruk. Det er Aneo Mobility AS som står for driften av anlegget, og videre utvikling. Nærmere informasjon finner dere på våre hjemmesider: www.ringvegen.no

I tillegg til oppfølging av prosjekt, har styret også ansvaret for den løpende drift av borettslaget.

Kildesortering:
Det registreres fortsatt at flere setter søppel utenfor containerne, og da er det kort vei til matfatet for fugler, rotter og mus. I tillegg er det overhodet ikke pent å se på. Alle må kaste sitt sorterte avfall i riktig container og bruke begge innkastlukene. Ellers har styret hatt møter med Trondheim Renholdsverk angående nedgravde containere. På slutten av 2025 ble det etablert containere for matavfall ved alle områder. I tillegg er det også blitt utplassert containere for glass og metall ved enkelte områder.

TV og bredbånd:
Borettslaget inngikk en ny 5 års-avtale med TELIA våren 2022. Denne avtalen innebærer både TV og bredbånd. Avtalen innebærer også utbygging av FIBER inn til hver leilighet. Dette arbeidet startet høsten 2022 og ble ferdigstilt desember 2023.
Nærmere informasjon om tjenesten finnes på www.ringvegen.no og www.telia.no eller ved henvendelse til driftskontoret.

Garasjer:
Alle planlagte garasjer (258 i tallet) ble ferdig i 2021.

Vaskeplass:
Den er bak Miljøbygget. Her kan beboerne vaske bil og tepper. Stengt på vinteren.

Beboermøte:
Styret gjennomførte beboermøte 12.11.25.
Beboermøte er for å holde kontakt med beboerne. Vi har som mål å få gjennomført beboermøter minst 1 g pr år, utenom generalforsamlingen. Ingen sak er for liten eller stor til å ta opp, og møtene er mye mer uformelle enn hva som kreves i en generalforsamling. Vi i styret ønsker å fortsette med dette, og oppfordrer fortsatt beboerne til å møte.

Arrangement:
I løpet av 2025, har styret planlagt og gjennomført følgende arrangement:

JULEMESSE	22. og 23. november 2025
JULEGRØT	10. desember 2025

Administrativt:
Andel felleskostnader/husleie:
Felleskostnadene økte med 5 % for 2025. Styret har som overordnet målsetting å gjøre disse så forutsigbare som mulig for beboerne. Borettslaget må sikre seg en økonomi som gir oss mulighet til å utføre framtidig vedlikehold og samtidig dekke lønns- og prisvekst.

Klagesaker:
Styret har også i denne perioden mottatt klager av forskjellig art. De fleste sakene medfører at de som blir innklaget forstår å rette seg etter borettslagets ordensregler. Men noen ganger må styret sende advarsel, eller innkalle de påklagede til en samtale. Fører ikke dette fram, kan det i verste fall føre til oppsigelse og utkastelse (formelt blir det å pålegge andelseieren å selge andelen).

Organisatoriske forhold behandles fortløpende.

Avtale Eiendomsmegler1:
Ringvegen borettslag har en avtale med Eiendomsmegler 1. Gratis rådgivningstime til alle i borettslaget - per salgsoppdrag. For nærmere informasjon – ta kontakt med driftskontoret.

Bruksoverlating (framleie) og overtakelse:
Styret behandler søknader om bruksoverlating og overtakelse. Etter dagens borettslagslovgivning er det lettere med bruksoverlating. I utgangspunktet kan andelseier leie bort sin leilighet i 3 år hvis vedkommende selv har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Dette under forutsetning av at borettslaget kan godkjenne brukeren (framleietakeren).

Økonomisk støtte til lag og organisasjoner:
Styret behandler søknader fra frivillige lag og organisasjoner i området og borettslaget gir støtte der vi mener aktiviteten er til glede og nytte for våre beboere.

Bo-guide:
Utleveres på overtakelsesmøte av leilighet. Bo-guiden finnes også på vår hjemmeside.

INFORMASJONSUTVALGET:
Informasjonsutvalget ble valgt med følgende medlemmer:
Elen Haarstad (leder), Mali Iren Dyrseth og Tone S. Bjørnes.
Informasjonsutvalget sin hovedoppgave er å utgi borettslaget sitt internblad «Ringreven». Bladet blir utgitt tre ganger hvert år hvor utvalget er ansvarlig for det redaksjonelle samt produksjonen. Hensikten med Ringreven er å formidle informasjon til våre beboere om det som skjer av aktivitet i den daglige driften i borettslaget, men også om det som "rører" seg i nærmiljøet. Utvalget jobber stort sett digitalt.
Infoutvalget har også opprettet sin egen e-postadr: innspill@ringvegen.no, hvor beboerne kan sende inn innspill eller forslag til «Ringreven». Andre styremedlemmer og administrasjonen, samt 2. varamedlem og 3. varamedlem har i 2025 også bidratt med informasjon/stoff til «Ringreven».

MILJØUTVALGET:
Miljøutvalget ble valgt med følgende medlemmer: Stina-Maria Aune (leder), Raymond Hovdahl, Asle Fjærli og Audun Pollen. Miljøutvalget har gjennomført et møte i 2025, samt organisering av pallekarmer og pallehager. Utvalget har ellers bidratt med stoff til Ringreven.

Personalet:
Borettslaget har i 2025 hatt følgende ansatte:

Knut Gunnar Frøseth	daglig leder
Anita Arntzen	driftssekretær
Astrid Hansen	regnskap ansvarlig
Terje Østvik	teknisk leder
Audun Pollen	vaktmester
Tor Morten Stamnsve	vaktmester
Frode Renå	vaktmester
Malin Langørgen	vaktmester
Marius Jørgensen	vaktmester

I løpet av sommeren hadde vi flere sommervikarer ansatt. Vikarenes arbeid besto vesentlig av plenklipping, luking, beskjæring av busker og annet forefallende arbeid.

Sykefravær:
Det er i 2025 registrert følgende sykefravær:
Med sykemelding 61 dager. Egenmelding (inkl. barns sjukdom) 33 dager. Dette utgjør ca 4,02 % av sykefraværsdagsverk for arbeidstakere i prosent av avtalte dagsverk. Iflg SSB er sykefraværet ellers i Norge pr 21.11.25 på 6,2 %.

HMS-Arbeidet:
Borettslaget har etablert en HMS-ordning (helse, miljø og sikkerhet) med Din Bedriftshelsetjeneste. Dette inkluderer en ordning for tilsyn og oppfølging av de lekeplassene som ligger på borettslagets område, dette i.h.h.t. lekeplassforskriften. Tilsyn med borettslagets bygningsmasse og oppganger inngår i dette. I en del oppganger er det en stor utfordring at enkelte beboere benytter felles oppgang som lagringsplass. Det er også etablert en egen ordning for tilsyn med det elektriske anlegget i borettslaget, dette i samarbeid med Bravida. Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ytre miljø:
Borettslaget har ikke virksomhet som forårsaker forurensing av det ytre miljø.

Drift og vedlikehold:
Forsikring
En del av våre beboere bruker ufaglært arbeidskraft i forbindelse med oppussing av leilighetene, og spesielt på våtrom kan dette føre til en del vannskader. Dette vil etter hvert føre til en vesentlig prisoppgang på forsikringene våre, og forsikringsselskapet kan også kreve regress fra andelseier der skadene oppstår der det skyldes ikke-fagmessig utført jobb.
Borettslagets eiendom er forsikret, dvs. «bygningene og det som hører bygningene til». Ved skader som gir forsikringsmessig dekning, vil andelseier bli belastet med egenandel når skaden skjer innenfor det som er den enkelte andelseiers vedlikeholds område. Skade på vindusglass gir en egenandel på kr 3.000, -, øvrige skader kr 30.000, -.

Generelt:
- Pleie av trær og busker utføres fortløpende. Tre felling likeså.
- Utskifting av sandfang og kummer, samt legging av ny kant-stein og asfalt i områder rundt nye garasjer.
- Løker er i høst satt i blomsterurnene.
- Vi bruker mye tid på å rydde søppel som våre beboere ikke klarer å få opp i containerne, gjengangeren her er at barna blir sendt ut for å kaste søppel, men ikke klarer å få avfallet opp/inn i containeren. Foreldrene bør bli flinkere til å påse at barna klarer denne oppgaven. Foruten om det estetiske så tiltrekkes skadedyr av matavfall og søppel som ligger og flyter.
- Vi har gjennomført 2 store raskrunder, vår og høst, der beboerne får muligheten til å rydde i sine leiligheter og boder.
- Ellers har vi mange faste arbeidsoppgaver, minimum 2-3 personer som klipper plen på sommeren og om vinteren er det brøyting og strøing når behovet er der.

Vedlikehold:
Styret finner at vedlikehold av bygningsmasse med tilhørende områder er tilstrekkelig. Følgende større tiltak er gjennomført:

- 1989-1992	Betongrehabilitering
- 1994-2000	Utbedring av gavlvegger, med utskifting av stuevindu, kjøkkenvindu og altandør i 2-roms leiligheter
- 1995-1997	Skiftning av vindu soverom
- 1998-2000	Utbedring av yttervegg stue, med utskifting av vindu/altandører i 3-, 4- og 5-roms leiligheter, i-vindu, samt soveromsvindu 2 roms.
- 2001-2003	Oppgradering av ventilasjonsanlegg.
- 2003-2005	Rehabilitering av samtlige oppganger med nytt inngangsparti, porttelefon-anlegg, nye entredører, postkasser og nøkkelsystem.
- 2004-2005	Skifte av varmtvannsberedere i ca 90% av leilighetene, de øvrige er inntil 5 år gamle.
- 2006-2008	Rehabilitering av avløpsnett startet høsten 2006 og ble ferdigstilt i november 2008.
- 2007	Oppgradering kabel-TV-nettet.
- 2009-2011	Rehabilitering av fasadene med vasking og maling av fasadeplater og åpne betong flater. Maling vinduer, dører vegger og gulv balkonger, nye balkongrekkverk og forhagerekkverk, plattinger i forhager, beslag på vinduene.
- 2011-2013	Opparbeidelse av uteområder ved forhager og inngangsparti.

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

Leilighetsomsetning:

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

Oversikt over leilighetene:

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

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

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

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

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

Trondheim, 20/02 -2026.

I styret for Ringvegen borettslag

Terje Svarva/sign/
styrets leder

Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder

Sissel Nystad/sign/

Stina-Maria Aune /sign

Elen Haarstad/sign/

Raymond Hovdahl/sign/

Audun Pollen /sign/

Tone S Bjørnes/sign/
1. varamedlem

Knut Gunnar Frøseth/sign/
Daglig leder

RINGVEGEN BORETTSLAG – RESULTATREGNSKAP 2025

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

RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2025

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

Trondheim, 20/02 -2026.

Terje Svarva /sign/
styrets leder

Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder

Sissel Nystad/sign/

Raymond Hovdahl/sign/

Elen Haarstad/sign/

Stina-Maria Aune/sign/

Audun Pollen /sign/

Ton S Bjørnes /sign/
1. varamedlem

Knut Gunnar Frøseth /sign/
Daglig leder

DISPONIBLE MIDLER

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

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

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

Note 0 GENERELT

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

Borettslaget inntektsfører andel av felleskostnader og garasjeleie når de er påløpt.
I forbindelse med overgangen til ny regnskapsforskrift i 2006 ble oppført verdi av anleggsmidlene vurdert mot virkelig verdi. Det er foretatt en nedskriving av adm. bygget, maskiner, verktøy, inventar, på til sammen kr 11.997.096, -. Akkumulert.

For tomter, bygninger og andre anlegg (tun og friarealer som er spesielt opparbeidet), så er det satt en avskrivningssats på 0%. Satsen er satt etter at bokført verdi er vurdert opp mot virkelig verdi, samt utført vedlikehold. (Se også kommentar i årsberetninga til dette punkt). For vårt nye administrasjonsbygg er det satt en avskrivningssats på 2 % pr. år.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Avskrivingssatser varierer mellom 10 og 33%.

Note 1 Andre inntekter		2025
Leieinntekt Miljøbygg		kr 63 050
Leieinntekt Ringen Storstue		kr 471 600
Parkeringsavgift beboere		kr 222 300
Andre inntekter.		kr 1 546 839
		kr 2 303 789

Note 2 Personalkostnader	2024	2025
Lønn	kr 6 212 419	kr 6 669 237,00
Arbeidsgiveravgift	kr 1 097 854	kr 1 170 282,00
Pensjonskostnader	kr 1 027 512	kr 1 043 387,00
Andre ytelser	kr 315 843	kr 349 595,00
	kr 8 653 628	**kr 9 232 501,00**

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

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

Pensjonskostnader, midler og forpliktelser
Ringvegen borettslag er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Bedriftens pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. I tillegg har vi en avtale om AFP-pensjon. Videre har bedriften, gjennom mange år, innbetalt til en kollektiv livrente, som kommer til utbetaling mellom 62 og 67 år. På grunn av endrede skatteregler er denne ordningen opphørt og det er etablert en ordning med tilsvarende dekning.
Vår pensjonsordning omfatter p.t. 9 personer. I 2017 ble det inngått avtale om en hybridpensjon. Det er utstedt fripoliser for medlemmene av den gamle ytelsesbaserte ordninga. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap i Sparebank 1.

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

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

Note 6 Anleggsmidler

Note 6 anleggsmidler		2025			
Tomt og bygninger, ferdigstilt 1973		kr 97 773 157,00			
Tomt/friarealer, kjøpt 1994		kr 135 411,00			
258 rekkegarasjer ferdigstilt i 2022		kr 49 595 086,00			
Miljø/driftsbygg i Dalatunet 8, 1979		kr 2 132 852,00			
Nytt administrasjonsbygg, 2019		kr 36 271 704,00			
-Støtte Enova		-kr 1 156 580,00			
Traktorgarasje i Dalatunet 8, 1996		kr 844 221,00			
Andel sandsilo, (sameie med Midteggen/), vår andel 50%		kr 110 624,00			
Fotball-løkke, (Torsteins Minde) kjøpt 1989, seinere opparbeidet		kr 766 926,00			
Tun/friområder oppgradert som pilotprosjekt med støtte av Husbanken		kr 10 701 298,00			
- som en delfinansiering har vi mottatt støtte fra Husbanken		-kr 3 815 794,00			
Andre anleggsmidler bokført verdi pr 31.12		kr 5 150 625,00			
Sum anleggsmidler.		**kr 198 509 530,00**			
	Adm bygg	**Bil**	**Maskiner - verktøy**	**Kontor og inventar**	**Totalt**
Anskaffelse 31.12.24	kr 37 114 704,00	kr -	kr 3 309 169,00	kr 232 441,00	kr 40 656 314,00
Tilgang 2025			kr 2 591 369,00	kr 60 602,00	kr 2 651 971,00
Avgang	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Anskaffelseskost 31.12.25	kr 37 114 704,00		kr 5 900 538,00	kr 293 043,00	kr 43 308 285,00
Akk. Avskrivning 31.12.25	kr 5 899 417,00		kr 4 879 850,00	kr 1 217 829,00	kr 11 997 096,00
Bokført verdi 31.12.25	kr 36 271 704,00		kr 4 970 451,00	kr 180 174,00	kr 41 422 329,00
Årets avskrivninger	kr 843 000,00		kr 930 087,00	kr 112 869,00	kr 1 885 956,00

Note 7 Utestående fordringer.

Fordringene er vurdert og det antas at borettslaget ikke behøver å regne med framtidige tap.

Note 8 Bundne midler

Av oppførte bankinnskudd utgjør kr 279.092, - skattetrekk.
Skattetrekk for 6. termin 2025, pålydende kr. 277.286, ble betalt ved forfall 15.01.26.

Note 9 Andelskapital og eiere

Andelskapitalen er på kr 91.100,- fordelt på 911 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlinga, dog slik at ingen andelseier har mer enn en stemme.

Eierstruktur
De største andelseierne i Ringvegen borettslag var pr 31/12-25:
Trondheim kommune 5 andeler
Forsvarsbygg 1 andeler
Styrets medlemmer har en andel hver unntatt representanten for de ansatte.

Note 10 Pantegjeld

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

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

OVERSIKT OVER PLANLAGT NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Lån til nytt administrasjonsbygg vil få ny nedbetalingsplan på 30 år fra 01.01.24. Kassakreditt blir konvertert til lån/langsiktig gjeld 01.01.26.
På grunn av høy renteutvikling vedtok styret å binde renten i 3 år på garasjelånet. Dette for å få en bedre forutsigbarhet på leien.

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

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

Note 11 Pantstillelser

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

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Ringvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringvegen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av orientering fra styret for 2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

Bevaras Dokumentasjonsbyrå VA2700 447314 DOKUMENTASJON 1671.00 2316

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Trondheim, 2. mars 2026
BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dokumentet er elektronisk signert med Penneo.com. Alle tidsangivelser er i UTC. Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentets integritet er sikret og verifisert av Penneo.com. Se mer på https://penneo.com/validate

5. GODTGJØRELSE til styret og revisor

Styret fremmer forslag om at styrets godtgjørelse for 2025 settes til kr 650.000, -.
Vi har mottatt honoraravregning for revisjonshonoraret fra vår revisor" BDO AS". Denne lyder på kr 177.500, -.

6. INNKOMNE FORSLAG:

Forslag til endring av instrukser for valgkomiteen.

Lederen av valgkomiteen skal kunne være med på styremøtene for å observere hvordan styret jobber.
Det er lederen av valgkomiteen som velger hvilke møter han \ hun vil observere.
Lederen av valgkomiteen skal kunne observere alle møtene.
En av oppgavene til valgkomiteen er å finne medlemmer til styret og sørge for at styret har en sammensetning som har en god dynamikk slik at man kan
sikre gode diskusjoner, meningsytringer og progressivitet uten konflikter.
Det er derfor viktig at valgkomiteen ser hvordan styret jobber.
Mvh
Venke Storrø.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anser dagens instruks til valgkomiteen ivaretar valgkomiteens arbeid. I tillegg kan valgkomiteen ha møter med styrets medlemmer etter behov.

7. VALG

Valgkomiteen har bestått av følgende personer:

Leder	Ragnar Woldseth, Saupstadringen 35 A
Medlem	Dilek Argin, Saupstadringen 4 B
Medlem	Hege Marie Loe, Saupstadringen 4 B
Medlem	Christian L Nielsen, Saupstadringen 8 C
Medlem	Luna G Gebresadek, Casper Lundes veg 2 A
Varamedlem	Stig Sletvold. Saupstadringen 17 A
Varamedlem	Jan Inge Fossum, Saupstadringen 15 B

Valgkomiteen foreslår følgende:

Styremedlemmer:

Sissel Nystad, Saupstadringen 17 C	Gjenvalgt for 2 år.
Elen Haarstad, Saupstadringen 47 B	Gjenvalgt for 2 år.
Tone Schjei Bjørnes, Saupstadringen 23 A	Valgt for 2 år.

Varamedlemmer:

Asle Fjærli, Saupstadringen 33 C	Gjenvalgt for 1 år.
Bjørn Hansen, Kolstadtunet 4E	Valgt for 1 år.
Jarl Nygård, Saupstadringen 39A	Valgt for 1 år.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Terje Svarva, Saupstadringen 4B
Jan Sætervang, Saupstadringen 23 B
Raymond Hovdahl, Saupstadringen 29 D

Fra de ansatte: Audun Pollen, ansattes representant
Tor Morten Stamnsve, vararepresentant for ansattes repr.

Forslag til neste års valgkomite:

Leder	Jan Inge Fossum, Saupstadringen 15 B
Medlem	Dilek Argin, Saupstadringen 4 B
Medlem	Ragnar Woldseth, Saupstadringen 35 A
Medlem	Stig Slettvold, Saupstadringen 17 A
Medlem	Fidan Argyn Kisa Saupstadringen 6 C
Varamedlem	Lill Mounajjed Schei, Saupstadringen 49 D
Varamedlem	Andreas Neira, Saupstadringen 17 D

NAVNESEDDEL

Skriv andelseier navn og leilighetens nummer på denne navnseddelen og levér denne ved inngangen til møtelokalet

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: .....

Leilighetsnummer: .....

På generalforsamlinga i Ringvegen borettslag kan andelseier og ektefelle, eller eventuell samboende møte, men bare èn med stemmerett.
Bruker ved bruksoverlating har rett til å møte, men uten stemmerett.
Dersom De ikke kan møte på generalforsamlinga, kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten, bes De vennligst fylle ut fullmakts-seddelen.

KLIPP HER ----------

FULLMAKT

..... gis herved fullmakt til å møte på generalforsamlinga

i Ringvegen borettslag den 18.03.2026

Saupstad, den .....

.....

Underskrift andelseier

Leilighetsnummer: .....


Ringvegen
Borettslag

Ordinær generalforsamling i Ringvegen Borettslag ble avholdt den 18. mars 2026, kl 18.00, i Ringen Storstue, Saupstadringen 19D.

Til stede var 54 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, derav 9 ved fullmektig.

Fra driftskontoret møtte Anita Arntzen, Astrid Hansen, og Knut Gunnar Frøseth.

Fra vår revisor BDO AS stilte: John Christian Løvaas.

Møtet ble åpnet og ledet av styrets leder Terje Svarva.

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   Det var enighet om å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var til stede og at det settes opp navneliste etter disse.

   b) Valg av sekretær og to personer til å skrive under protokollen
   Som sekretær ble valgt: *Daglig leder Knut G Frøseth.*

   Til å underskrive protokollen ble valgt:
   Torkil Strøm / Jan Inge Fossum

   c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   Innkalling er omdelt alle postkasser i borettslaget den 10 mars 2025 og postsendt til juridiske andelseiere og andelseiere som ikke bor i borettslaget samme dag. Dette er innenfor de frister vedtektene fastsetter.

   Det framkom ingen merknader mot generalforsamlingas innkalling og denne ble erklært lovlig satt.

2. **Orientering fra styret for 2025:**
   Styrets orientering for 2025 ble referert hovedpunkt for hovedpunkt etter at dette var godkjent av generalforsamlinga. Styrets orientering ble enstemmig vedtatt.

3. **Årsoppgjøret for 2025 og i denne sammenheng spørsmål om disponering av resultatet:**
   Generalforsamlinga godkjente at hovedpunktene ble referert.
   Revisors melding ble opplest (konklusjonen).
   Regnskapet ble enstemmig vedtatt.

4. **Budsjettet for 2026:**
   Ingen merknader til årets budsjett. Enstemmig vedtatt.

5. **Godtgjørelse til styret og revisor:**

Styrets godtgjørelse for 2025 ble satt til kr 650.000, -
Vedtak: Enstemmig vedtatt.
Revisors godtgjørelse for 2025 ble satt til kr 177.500-, - i revisjon.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. **Innkomne forslag:**

Forslag til endring av instrukser for valgkomiteen.

Lederen av valgkomiteen skal kunne være med på styremøtene for å observere hvordan styret jobber.
Det er lederen av valgkomiteen som velger hvilke møter han \ hun vil observere.
Lederen av valgkomiteen skal kunne observere alle møtene.
En av oppgavene til valgkomiteen er å finne medlemmer til styret og sørge for at styret har en sammensetning som har en god dynamikk slik at man kan
sikre gode diskusjoner, meningsytringer og progressivitet uten konflikter.
Det er derfor viktig at valgkomiteen ser hvordan styret jobber.
Mvh
Venke Storrø.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anser dagens instruks til valgkomiteen ivaretar valgkomiteens arbeid. I tillegg kan valgkomiteen ha møter med styrets medlemmer etter behov.
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.
Vedtak: Vedtatt.

7. **Valg:**

Som styremedlem **for** 2 år	Sissel Nystad – SR 17 C
Som **styremedlem** for 2 år	Elen Haarstad – SR 47 B
Som **styremedlem** for 2 år	Tone Schjei Bjørnes – SR 23 A
Som **varamedlem** for 1 år:	Asle Fjærli – SR 33 C
Som **varamedlem** for 1 år:	Anne-Kristin Midtbø SR 17A
Som **varamedlem** for 1 år:	Eran Araz KT 8B

I tillegg er **Audun Pollen** valgt som ansattes representant i styret, samt at Tor Morten Stamnsve er valgt som varamedlem for ansattes styremedlem.

Det kom benkeforslag på 2 varamedlem Bjørn Hansen KT 4E. Foreslått ble Anne-Kristin Midtbø SR 17A. Anne- Kristin Midtun fikk 41 stemmer – Bjørn Hansen fikk 17 – 1 blank.
Det kom benkeforslag på 3 varamedlem Jarl Nygård SR 39 A- Foreslått ble Eran Araz KT 8B.
Eran Araz ble enstemmig valgt.

Som medlemmer til valgkomiteen for 2026 er følgende valgt:

Leder	Jan Inge Fossum SR 25 G
Medlem	Dilek Argin, SR 4B
Medlem	Ragnar Woldseth, SR 35 A
Medlem	Stig Slettvold, SR 17 A
Medlem	Fidan Argyn Kisa, SR 6 C

Som varamedlemmer til valgkomiteen:

Varamedlem	Lill Mounajjed Schei , SR 49 D
Varamedlem	Andreas Neira, SR 17 E.

Generalforsamlinga ble hevet kl: 19:30

Torkil Strøm

Møteleder – Terje Svarva

Jan Inge Fossum

Sekretær – Knut G Frøseth

Ekstraordinær generalforsamling i Ringvegen Borettslag ble avholdt den 26. mai 2026 kl. 18 i Kolstad Arena.

Til stede: 273 Andelseiere 32 Fullmakter 5 forhåndsstemmer, totalt 310 stemmer.

Fra driftskontoret møtte Anita Arntzen, Astrid Hansen, og Knut Gunnar Frøseth.

Entreprenører: Ruta entreprenører: Jørn Andre Hugdal, Ole Petter Olsen, Jørn Inge Nilssen. Trønderblikk: Aleksander Waagenes, Bård Ivar Iversen. BN Entreprenør: Kim Helsø, Terje Iversen. BBO: Frode Kristiansen.

Møtet ble åpnet av styrets leder Terje Svarva.

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   Det var enighet om å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var til stede og at det settes opp navneliste etter disse.

   b) Valg av sekretær og to personer til å skrive under protokollen
   Som sekretær ble valgt: Sissel Nystad
   Som møteleder/ordstyrer ble valgt: Terje Svarva

   Til å underskrive protokollen ble valgt: Alexander Fossum, Kl 8c, Fidan Argin Kisa Sr 6c.

   c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   Innkalling er omdelt alle postkasser i borettslaget den 13. mai 2026, og postsendt til juridiske andelseiere og andelseiere som ikke bor i borettslaget, samme dag. Dette er innenfor de frister vedtektene fastsetter.

   Det framkom ingen merknader mot generalforsamlingas innkalling og denne ble erklært lovlig satt.

Sak til behandling:

Rehabilitering/oppgradering av Ringvegen Borettslag

Styrets innstilling: Styrets ansvar er å overholde vedlikeholdsplikten i Lov om borettslag jfr. §5-17. Styret innstiller på å gjennomføre rehabiliteringen.

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

Vedtak: Antall stemmer for (Ja) 227 og 3 forhåndsstemte Sum: 230
Antall stemmer mot (Nei) 78 og 2 forhåndsstemte Sum: 80
Totalt 310 stemmer.

Styrets forslag godkjennes.

Alexander Fossum

Møteleder – Terje Svarva

Fidan Argin Kisa

Sekretær – Sissel Nystad

Ringvegen Borettslag

Billag om økonomi i prosjekt rehabilitering - ettersendt til innkalling ekstraordinær generalforsamling 26.05.26.
Styret med rådgivere, har jobbet med å ferdigstille beregninger over husleie - og fellesgjeldutvikling. Dette dokumentet ble ferdig mandag 18. mai 2026, og ettersendes nå til alle beboere. Den totale kostnadsrammen for prosjektet er på kr 700 millioner - inkludert kr 80 millioner i Enovastøtte, og dagens lån på administrasjonsbygget.

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

HUSLEIEUTVIKLING

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

FELLESGJELDUTVIKLING

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ENT 3388/09

Sivilingeniør Karl Knudsen AS
Elvegata 5 B

N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	09/36214 oppgis ved alle henvendelser	Pål Vadet	16.09.2009

Casper Lundes veg 2, 4, 6 og 8 - Tun H
Tillatelse til tiltak for rehabilitering av fasader

Byggested: **Casper Lundes veg 2, 4, 6 og 8** Gnr.: **194** Bnr.: **71**
Ansvarlig søker: **Sivilingeniør Karl Knudsen AS**
Tiltakshaver: **Ringvegen Borettslag v/ Birger Knudsen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt byggesakskontoret 31.08.2009.

Tegninger og dokumentasjon inkl. fargeoversikt, mottatt byggesakskontoret samme dato, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering av fasader i en rekke tun i Ringvegen Borettslag. Rehabiliteringen omfatter nye balkongrekkverk og forhagegjerder.

Forhåndsmøte/ befaring er avholdt 24.04.2009.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

Vurdering/ begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til følgende ansvarlige foretak:

Arkiplan AS, org.nr. 921 011 210, for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, PRO, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, KPR, tiltaksklasse 2

Larsen og Paulsen AS, org.nr. 970 932 631, for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, PRO, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, KPR, tiltaksklasse 2

Angitt ansvarsområde: *Prosjektering av rekkverk.*

Profil-Fasade AS, org.nr. 939 698 868, for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, UTF, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, KUT, tiltaksklasse 2

Angitt ansvarsområde: *Nye rekkverk på forhager og balkonger.*

Foretakene som har fått ansvarsrett, har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	09/36214	16.09.2009

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:
Ringvegen Borettslag v/ Birger Knudsen, Postboks 9617, 7478 Trondheim

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

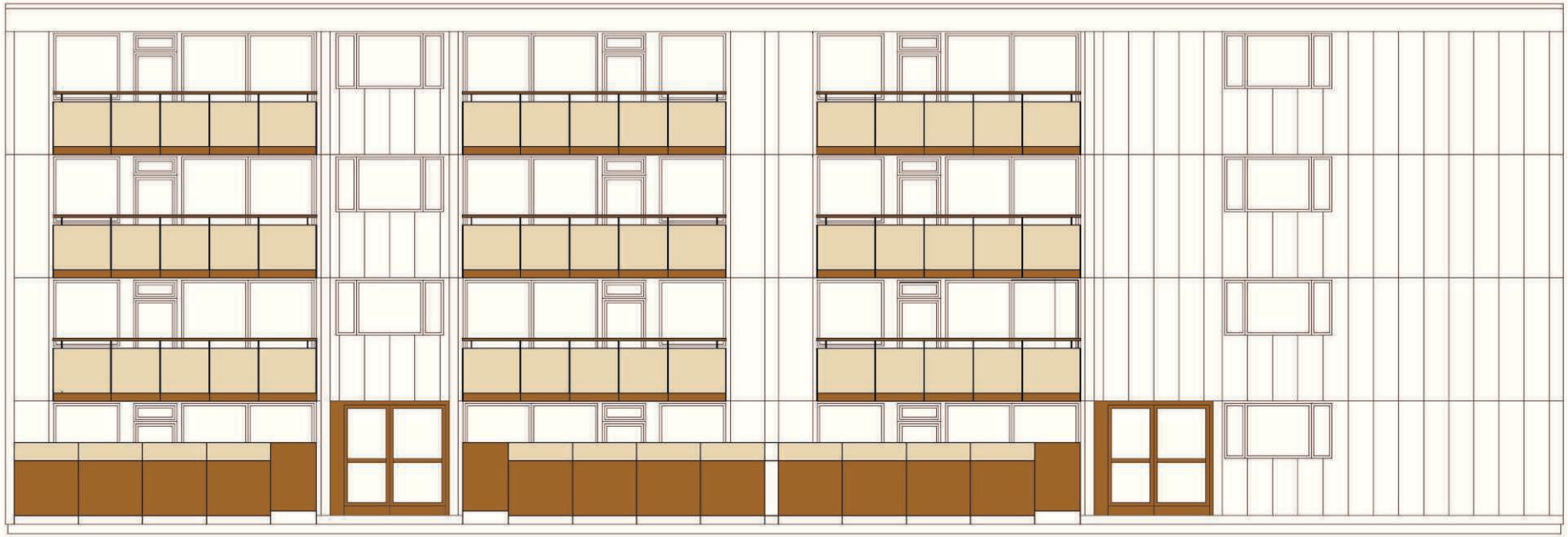
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

FARGEKOMBINASJON NR. 1



PROSJEKT:
RINGVEGEN BORETTSLAG
Rehabilitering av fasader

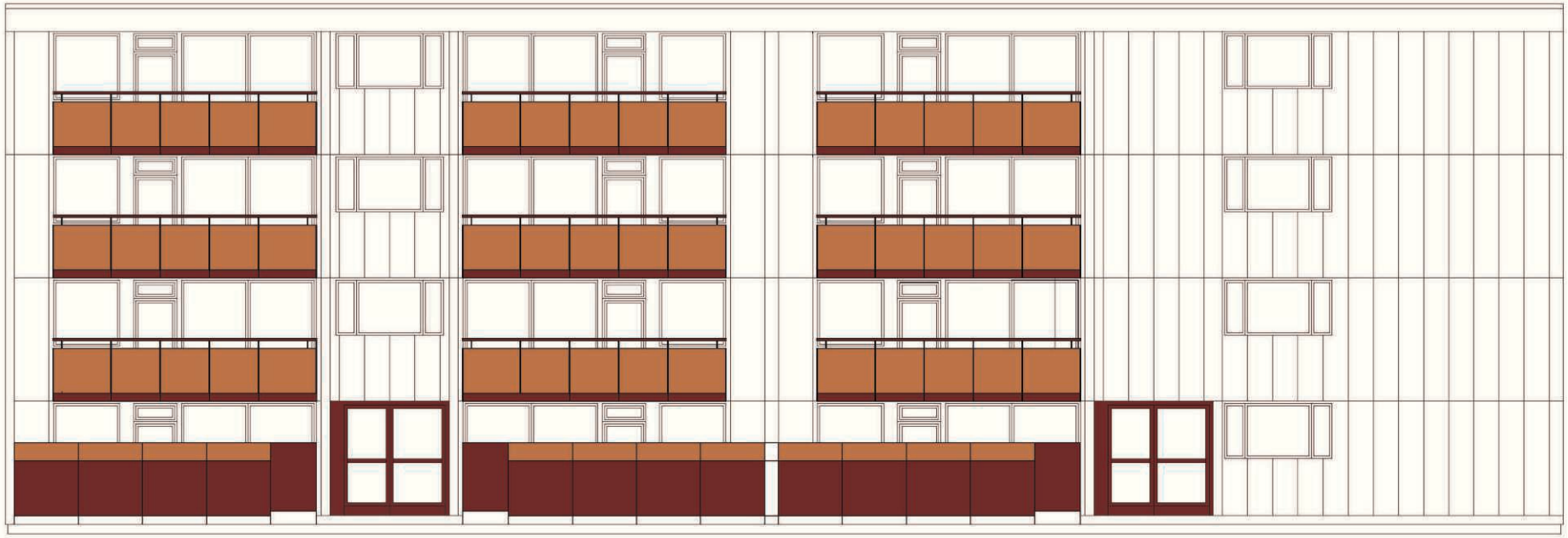
TEGN.:
OPPRISS FASADE

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK MRIF
ELVEGATEN 5B
7012 TRONDHEIM
TLF.: 73 84 18 40
FAX: 73 84 18 80
SIVILINGENIØR
KARL KNUDSEN AS

PROSJ. NR.: 06046
MÅL: 1:100
DATO: 06.05.09
SIGN.: PV

TEGNING NR.:
A-1

FARGEKOMBINASJON NR. 2



PROSJEKT:
RINGVEGEN BORETTSLAG
Rehabilitering av fasader

TEGN.:
OPPRISS FASADE

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK MRIF
ELVEGATEN 5B
7012 TRONDHEIM
TLF.: 73 84 18 40
FAX: 73 84 18 80
SIVILINGENIØR
KARL KNUDSEN AS

PROSJ. NR.: 06046
MÅL: 1:100
DATO: 06.05.09
SIGN.: PV

TEGNING NR.:
A-2

FARGEKOMBINASJON NR. 3



PROSJEKT:
RINGVEGEN BORETTSLAG
Rehabilitering av fasader

TEGN.:
OPPRISS FASADE

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK MRIF
ELVEGATEN 5B
7012 TRONDHEIM
TLF.: 73 84 18 40
FAX: 73 84 18 80

SIVILINGENIØR
KARL KNUDSEN AS

PROSJ. NR.: 06046
MÅL: 1:100
DATO: 06.05.09
SIGN.: PV

TEGNING NR.:
A-3

RINGVEGEN BORETTSLAG

ADRESSE OG FARGEOVERSIKT

Adresse	Nr.	Tun	Etg.	Dører	Forhager		Balkonger				
				Antall leil. pr. oppg.	Plate- kledning	Toppfelt	Hovedfelter	Bunnfelt/Håndløper/Stolper	Fargekombi-nasjon nr.	GNR	BNR
Casper Lundes v.	2 A	H	4	12	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	2 B	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	4 A	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	4 B	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	6 A	H	3	9	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	6 B	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	6 C	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	6 D	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	6 E	H	3	6	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	8 A	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
Casper Lundes v.	8 B	H	4	8	RAL 8001	F2288	F2288	RAL 8001	1	194	71
				85							

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 1001/70
G.nr. 194	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Casper Lundes veg 2A-8		den 24/6-70	Sak nr. 70/1195.

Byggemeldeing fra A/S Huseby-Fløtås Utbyggingsselskap på boligblokker merket blokk H på Casper Lundes veg 2 A - 8B.
Blokkene føres opp i delvis 3 og delvis 4 etasjer med kjeller.
Leilighetene er bygd opp omkring en normaltype som på hvert etasjeplan gir plass for 1 3- og 1 4-romsleilighet med kjøkken, vaskerom, bad, w.c. og loftsbod.
Omkring denne normaltype for leilighetnen er planlagt endel varianter av 1- 2- og 5-romsleiligheter avhengig av variasjon i inngangangspartiet og orientering i forhold til solretning.
Endel av leilighetene på 1. etasjes plan er planlagt for bevegelseshemmende.
Samtlige leiligheter har balkong utenfor stue.
Nødvendig plass for boder og tilfluktsrom ar avsatt i kjeller.
Casper Lundes veg 2A - 8B består av følgende leiligheter:
14 stk. 1- og 2-roms leiligheter, 37 stk. 3-roms leiligheter, 25 stk. 4-roms leiligheter, 3 stk. 5-roms leilihgetersamt 5 stk. 3-roms leiligheter for og 1 stk. 4-roms leilighet for bevegelseshemmnde. Tilsammen 85 leiligheter.
Blokkene anmeldes med makanisk avtrekk og elektrisk oppvarming, mendet mures opp piper slik at det blir muligheter for montering av ildsted.
Garasjer og parkeringsplasser er innregulert som fellesanlegg.
Blokkene føres opp med bærende konstruksjoner i armert betong, Utvendig ikkebærende vegger utføres i bindingsverk med brannherdig kledning av klasse B-15 på begge sider.
Saken har vært forelagt brannsjefen og byplankontoret til uttalelse.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet:

Ordinært situasjonskart mangler.
Før byggetillatelse blir gitt må veier med vann og kloakk være opparbeidet i samråd med byingeniøren.

Ad. Byggemeldingen:

Ifølge byplankontorets påtegnign datert18/6-70 er blokken inntegnet på vedlagte kartkopi overenstemmende med den vedtatte regulering. Plassering av blokken godkjennes således.
Det forutsettes at alle eiendomsforhold er ordnet samt at avtaler er inngått med eventuelle berørende naboeiendommer før byggetillatelse blir gitt.
Forøvrig godkjennes planene på følgende betingelser:

1. Brannsjefens anmerkninger til blokken i byggetrinn 1 på Kolstadflata må tas til følge.
2. Søppelsjakter og søppelrom må utføres etter gjeldende forskrifter og i samråd med helserådet og renholdsverket.
3. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
   Boder i kjeller må ventileres forsvarlig.
4. Tilfluktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter.
5. Statiske beregninger samt XXXXXXXXXXXXXXXX konstruksjonstegninger for betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen til godkjenning. Raport om geotekniske undersøkelser for området må sendes bygningskontrollen.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr.
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr.

6. Bygningsrådet tar forbehold om å kunne komme tilbake til detaljer og andre forhold ved blokken etter at mer detaljerte tegninger foreligger.
7. Garasjeanleggene må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem.
8. Høyde på 1. etasjes gulv skal fastlegges av bygningskontrollen i samråd med arkitekten etter at blokkene er stukket ut i marken.
9. Blokkene skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

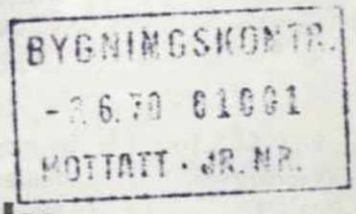
Sentrum 8000-3-70

Rekv. tillt. 11/11 - 70

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.





Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Anm. kr 50,-
Kontr. kr 1047,-
Stat. bet. kr 2612,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 194/4 197/1

Casper Lundes veg 2a - 8b, gruppe H gate nr. 13137,-

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Boligbebyggelse i 3 og 4 etasjer.

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) ca.kr. 7.700.000,-

Følgende opplysninger skal gis: Utnyttelse i h.h.til sit.plan 1:1000, regn. innenfor begr. for gategrunn. $U = \frac{\text{golvflate } 8216}{\text{tomteareal } 18400} = 0{,}45$

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	regn. innenfor begr. gategr. 18.400	m²
Eldre bebyggelse areal	0	m²
Areal av nybygg	i h.h.til kjellerplan.gr.H 2315	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	8216 ekskl. balkonger	m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Sit.plan 00675,2.b.tr., m 1:1000
Bebyggelsesplan H, 00630, m 1:250
Fasader H, 00637, m 1:250
Generell leilighetsplan, 00379, m 1:50 (type m)
(For øvrige planvarianter, snitt og fasader kfr. byggemelding av 10.3.1969 vedr. 1. byggetrinn).

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Statiske beregninger v/bygningsteknisk konsulent siv.ing. Arne Reime Reinertsen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Tilknyttes det off. vann- og kloakksystem.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

se situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

-

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Nabovarsel sendt eieren av gnr. 197/1.

Gjenpart av varselbrev samt kvittering for forsendelse av brevene er vedlagt.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Ren boligbebyggelse

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se situasjonsplan

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.

Framspring m.v.:

Se tegninger.

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg:

Ingen.

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonsplan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet: Kjellergolv av 8 cm betong B200 på min.20 cm grov grus. 0,15mm plastfolie mellom grus og betong. Utv.side av grunnmur sement-slemmes 2g.,påsettes Platon grunnmurplate og tilfylles med 30 cm tykt drenerende lag grov grus til 20cm under ferdig terreng.

Forskr. kap. 9 – 19.

Vegger: Bærende vegger i armert betong.Utv.ikke bærende vegger av bindingsverk med isolasjon og innv.dif.tett papp og brannherdig kledning klasse B15/A10 (11 mm gipsplate). Utv. utlektet 8 mm hvit Eternit på 3,2 mm Internit. Innv.lettvegger av 10 mm sponplate på 3 cm stenderverk (Elementvegger Eidskog Industrier/Orkla)

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og taktekning:

Bærende konstruksjon av jernbetong. 3 lags papptekking på oppforet tretak med mineralullisolasjon i hulrom.

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere: Over kjeller jernbetongdekke og oppforet golv med mineralullisolasjon, undergolv og vinyl/filtbelegg. Over 1.,2. og 3. etasje 18,5 cm jernbetongdekke, avrettingsmasse og vinyl/filtbelegg.

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon: I kjellere varmeisolasjon 5,5cm Ribo grunnpurplank. I trapperom varmeisolasjon 10cm Lecaplater. I yttervegger inkl.gavler 10cm mineralullisolasjon. I tak 15 cm mineralullisolasjon. Lydisolasjon fra bolig til bolig horisontalt 18cm jernbetong. Lydisolasjon fra bolig til bolig vertikalt 18,5cm jernbetong,0,5cm avrettingsmasse og vinyl/filtbelegg

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.

Se tegninger. O=18 T=27

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Elektr.oppvarming med mulighet for mont.av ildsteder. Røkpipe (Teglo elementpipe) monteres. Kontrollert mekanisk avtrekk med friskluftinntak via friskluftventiler i vinduskarmer. Søppelrom med sjakt for innkast på hvert trapperomsplan.
V.V.S.-rådgiver siv.ing. Per M. Røseg.
Elektroteknisk rådgiver ing. Kåre Vintervoll.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kfr. byggemelding 1. byggetrinn.

Lovens § 76. Tilleggsrom: Loftsboder for 2.,3. og 4. etg.på leilighetsplan. Boder i boliger for bevegelseshemmede på leilighetsplanet. Tilleggsrom forøvrig i kjeller.

Lovens § 75. Priveter – WC:

Se tegninger.

Lovens § 103. Innhengning:

Ingen.

Ytterligere opplysninger: Bebyggelsen er ren prolongasjon av 1.byggetrinn, og det vises til tidligere behandlet byggemelding datert 10.3.1969, samt kompletterende melding av 20.2.1970. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad 2.b.tr.: 0,47 Gruppe G og H har reguleringsmessig del i kvartalsleikeplass og ballfelt ved gruppe G. Areal er ikke med i beregning av utnyttelsesgrad for gruppe H. Kvartalsleikeplass/ballfelt 8,1 mål.

Trondheim den 22.5. 19 70.

Arkiplan A/S
Jarle Øyasæter
anmelder

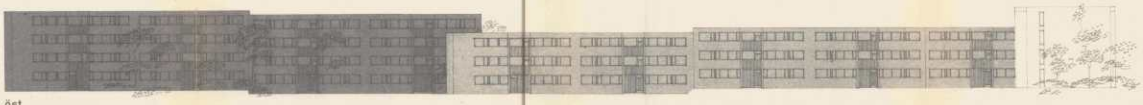
A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskap
v/prosjektlederen
K.T.Johansen
byggherre

Adresse: Kjøpmannsgt. 8, Trondheim

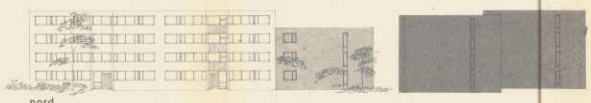
Adresse: Kolstadflata, 7080 Heimdal.

Anmeldes senere
ansvarshavende

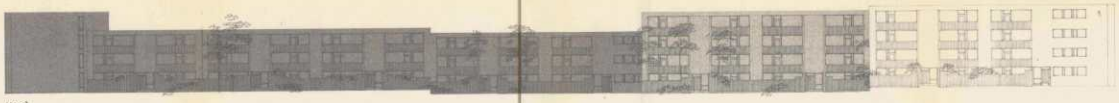
Adresse:



öst



nord



vest



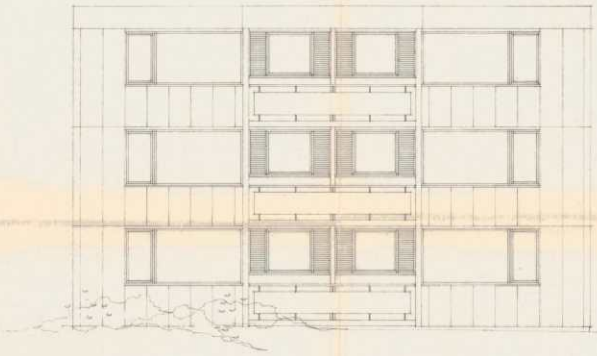
syd

BYGGEMELDING

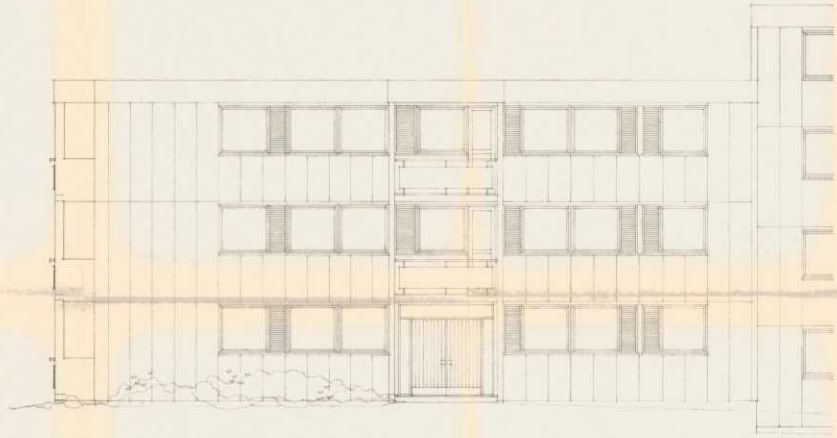
725-70

Rettvog	Indeks	Signatur	Dato
A/S HUSEBY–FLATRÅS UTBYGGINGSSELSKAP	målestk. 1:250	Dato	2-3-70
		Signatur	
H FASADER		Tegning nr. 00637	2

ARKIPLAN AS ARKITEKTER MNAL FAG
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20210 30720



FASADE BALKONGGAVL



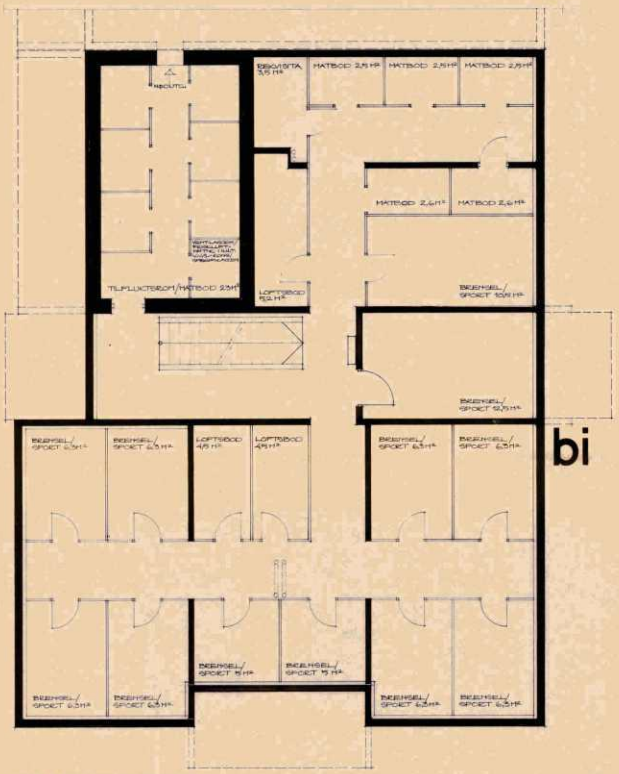
FASADE SOVEROMSSIDE

BYGNINGSRÅD

BASEMELDING			
Rettet	Indeks	Signatur	Dato
A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:100	Dato 1-5-63	
		Signatur	
rs FASADER	Tegning nr. 00333		1

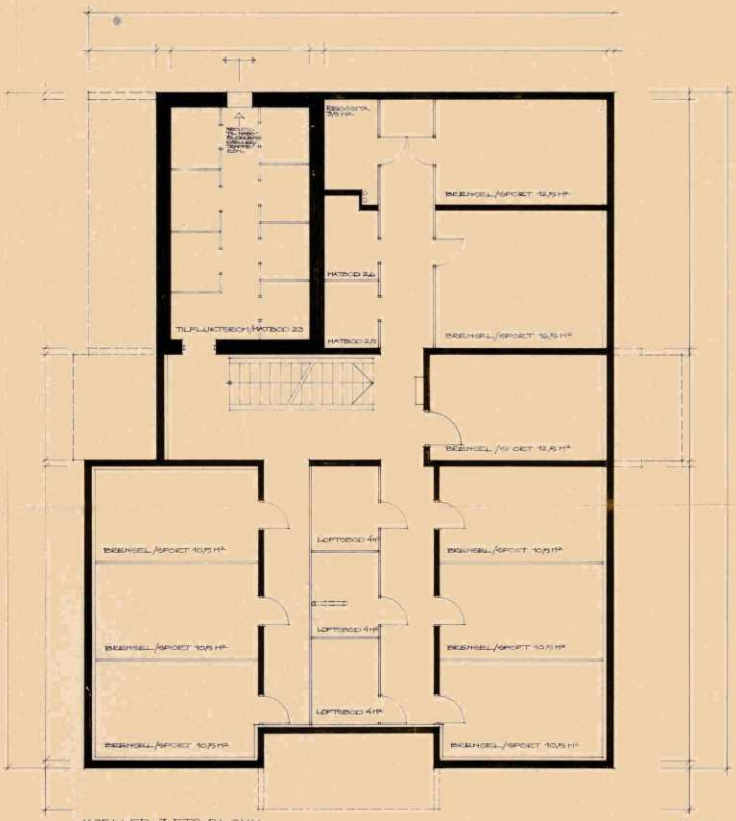
ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM TELEF. 30210-30720

hi



KJELLER 4 ETG. BLOKK.

bi



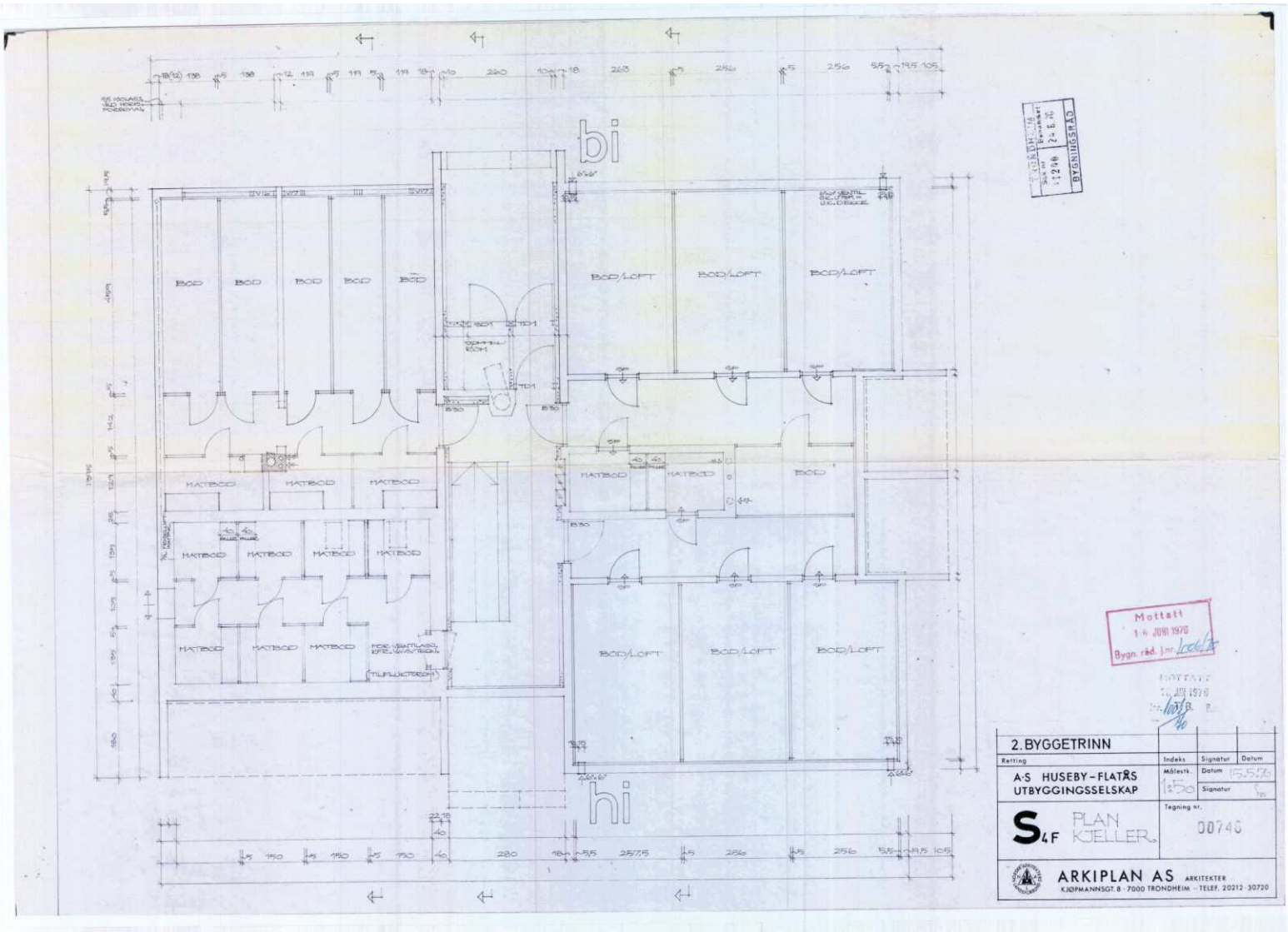
KJELLER 3 ETG. BLOKK.

BYGNINGSRÅD
23.9.69 69/00
MØTEDATO

BYGGEMELDING

Rettet	Indeks	Signatur	Dato
A-S HUSEBY-FLATRS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1/50	Dato 1-13-69 Signatur	
S ~~KJELLEREIG.~~	Tegning nr. 00321	1	

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212

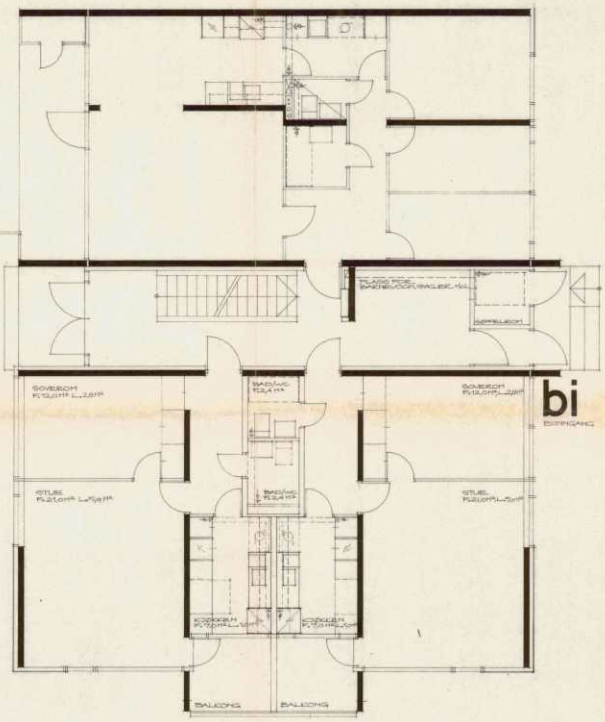


2. BYGGETRINN			
Rettring	Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk. 1:50	Datum 15.5.70	
		Signatur	
S4F PLAN KJELLER	Tegning nr. 00740		

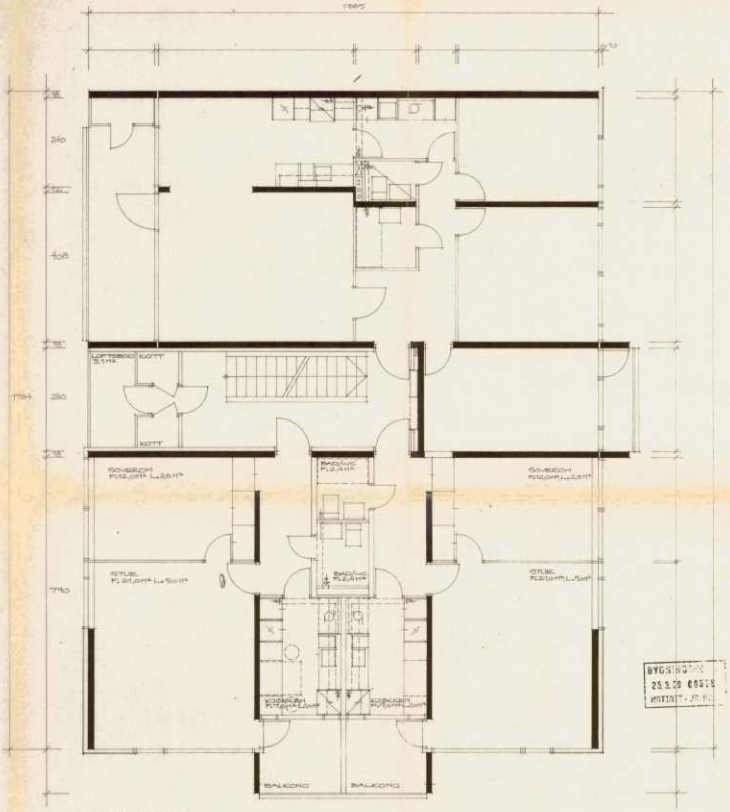
ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 20212 · 30720

hi
HOVEDINNGANG

bi
BIINNGANG



INNGANGSETASJE

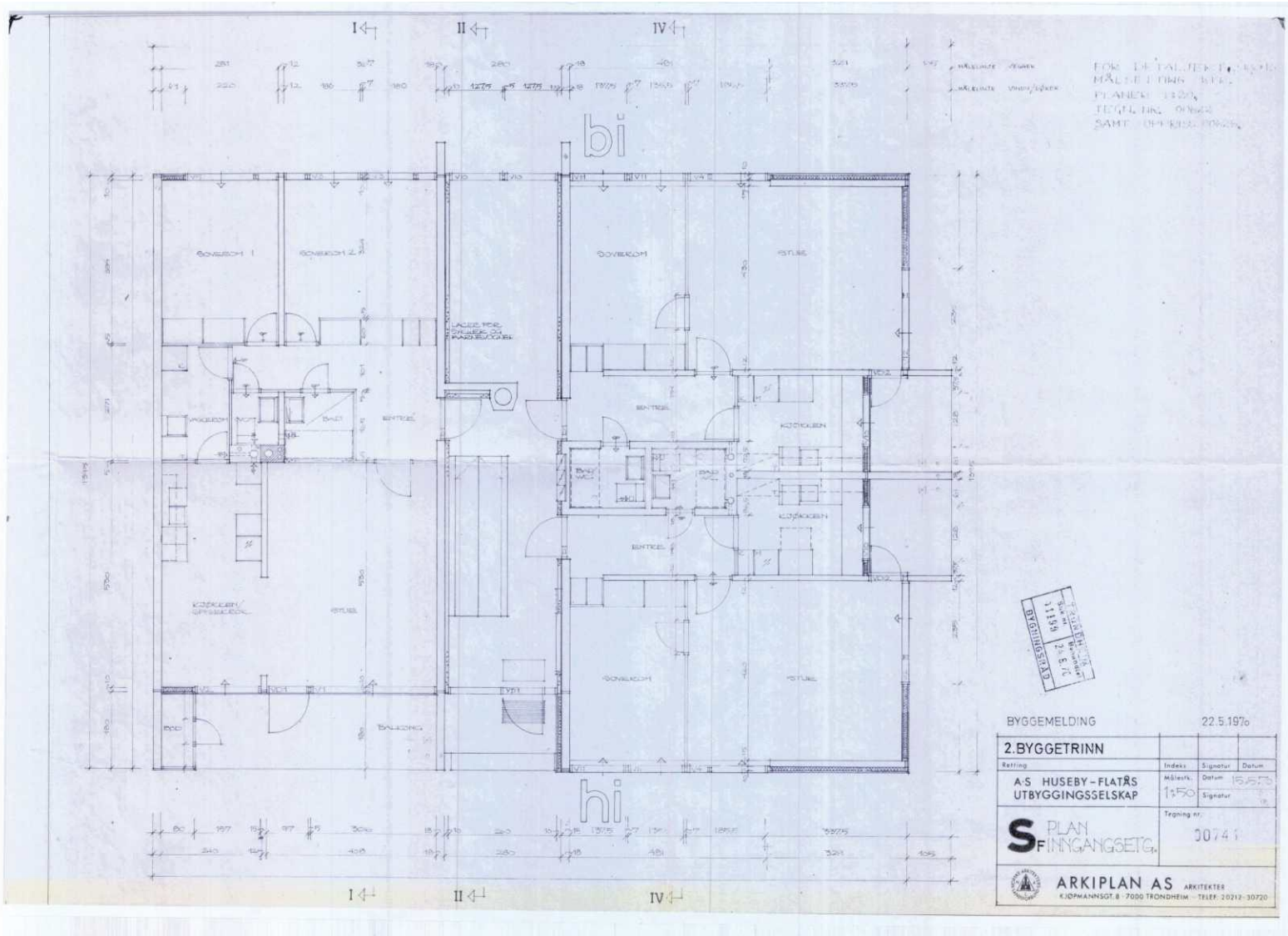


NORMALETASJE

BYGGMELDING

Rettet	Indeks	Signatur	Dato
A-S HUSEBY – FLATRÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:50	Dato 14.3.69 Signatur	
S INNGANGSETASJE NORMALETASJE	Tegning nr. 0032	1	

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20313 - 28700



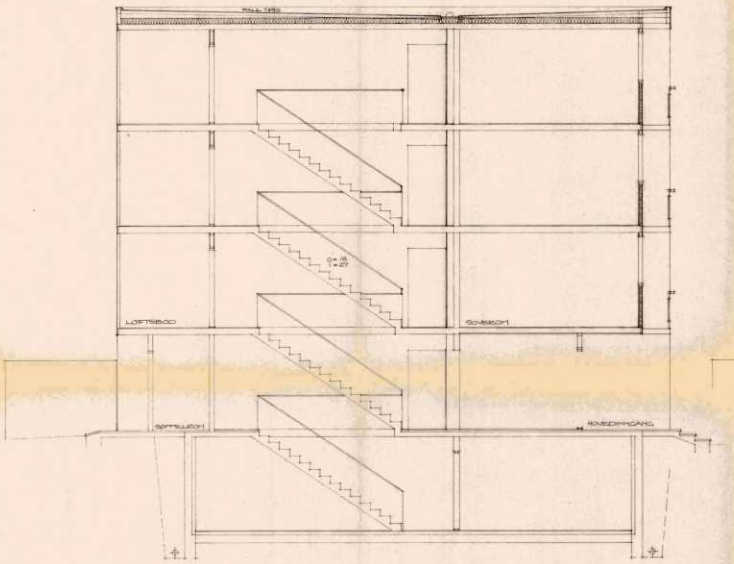
FOR DETALJERT OVERSIKT OVER MÅLSETTING SE PLANER 1:20, TEGN. NR. 00744 SAMT OPPRISSING 00745

BYGGEMELDING 22.5.1970

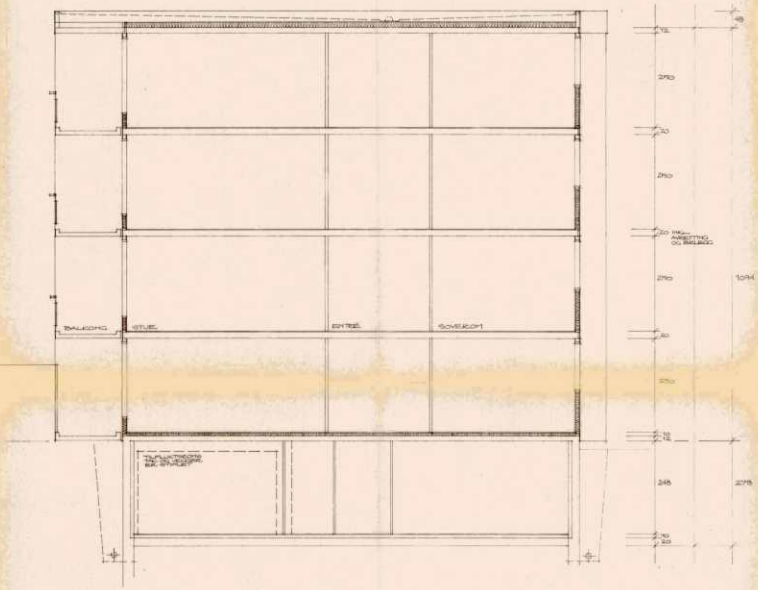
2. BYGGETRINN

Rettinq	Indeks	Signatur	Datum
A/S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk. 1:50	Datum 15.5.70	
		Signatur	
SPLAN FINNGANGSETG.	Tegning nr. 00741		

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212-30720



SNITT INNGANG/TRAPPEROM/SOVEROM



SNITT BALKONG/STUE/ENTRÉ/SOVEROM

BYGNINGSRÅD
Sak nr. 81122
Behandlet 23.6.69
BYGNINGSRÅD
BYGNINGSRÅD
25.3.70 00330
MOTTATT

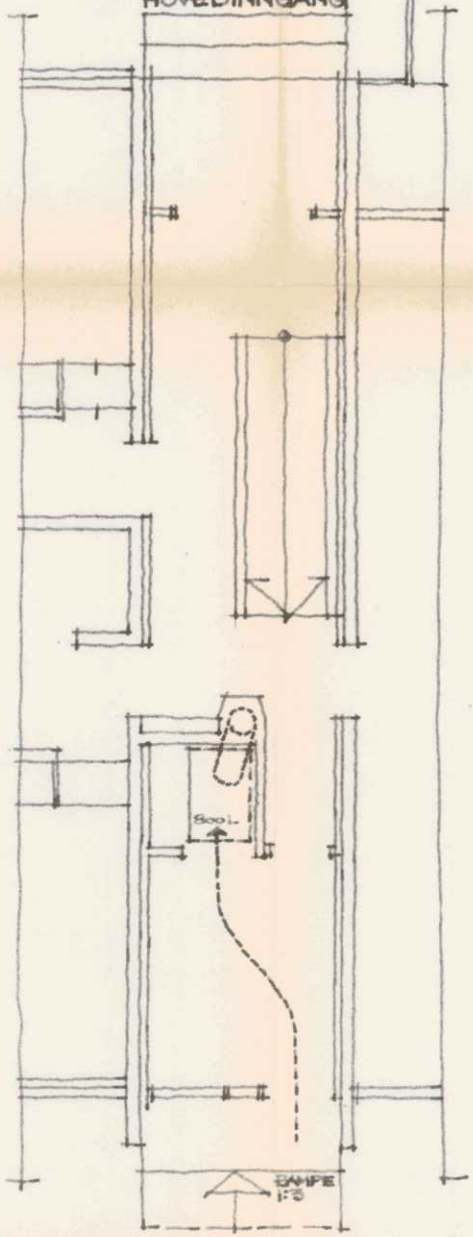
BYGGEMELDING

Rettig	Indeks	Signatur	Dato
A/S HUSEBY - FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:50	Dato 1-3-69	
GENERELT SNITT.	Tegning nr. 00330		1

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM TELEF. 20212 20720

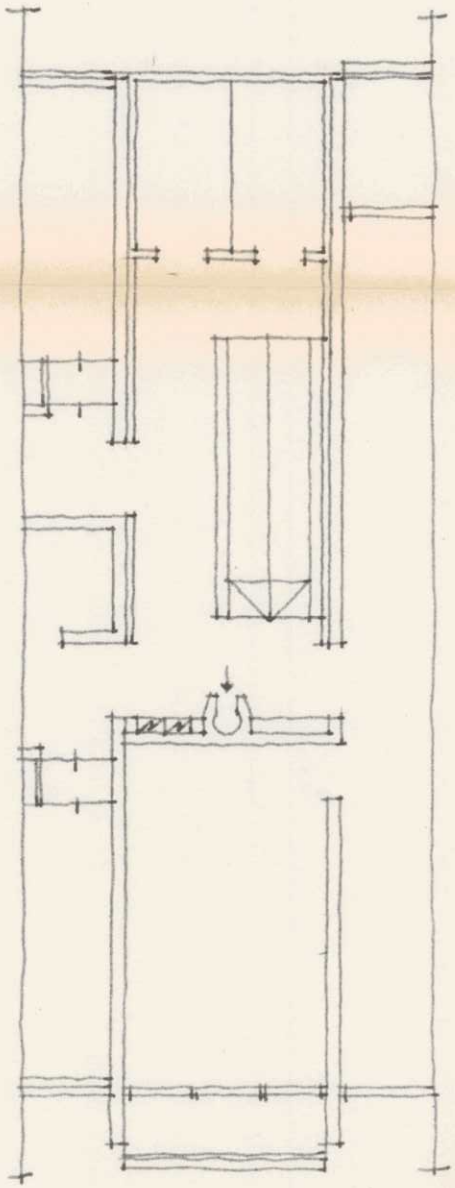
hi

HOVEDINNGANG



bi INNGANGSETASJE

hi



bi NORMALETASJE

Søk nr. 1033 Behandlet 25.6.68
BYGNINGSRÅD

ALTERNATIV S2

Retting	Indeks	Signatur	Datum
			13/6/68

A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP

Målestk. 1:50 Datum Signatur

LEILIGHETSPLANER
ALTERN. DOBBELTSJAKT.

Tegning nr. 30378

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 20212 · 30720

A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskap
Kolstadflata
7080, Heimdal

CASPER LUNDS VEG 2 A og B.

Inspeksjon er foretatt 5.4.72.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.
Leilighetene er utført etter de av bygningsrådets godkjente tegninger datert 24.6.70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 6.4.72

P. Pedersen

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

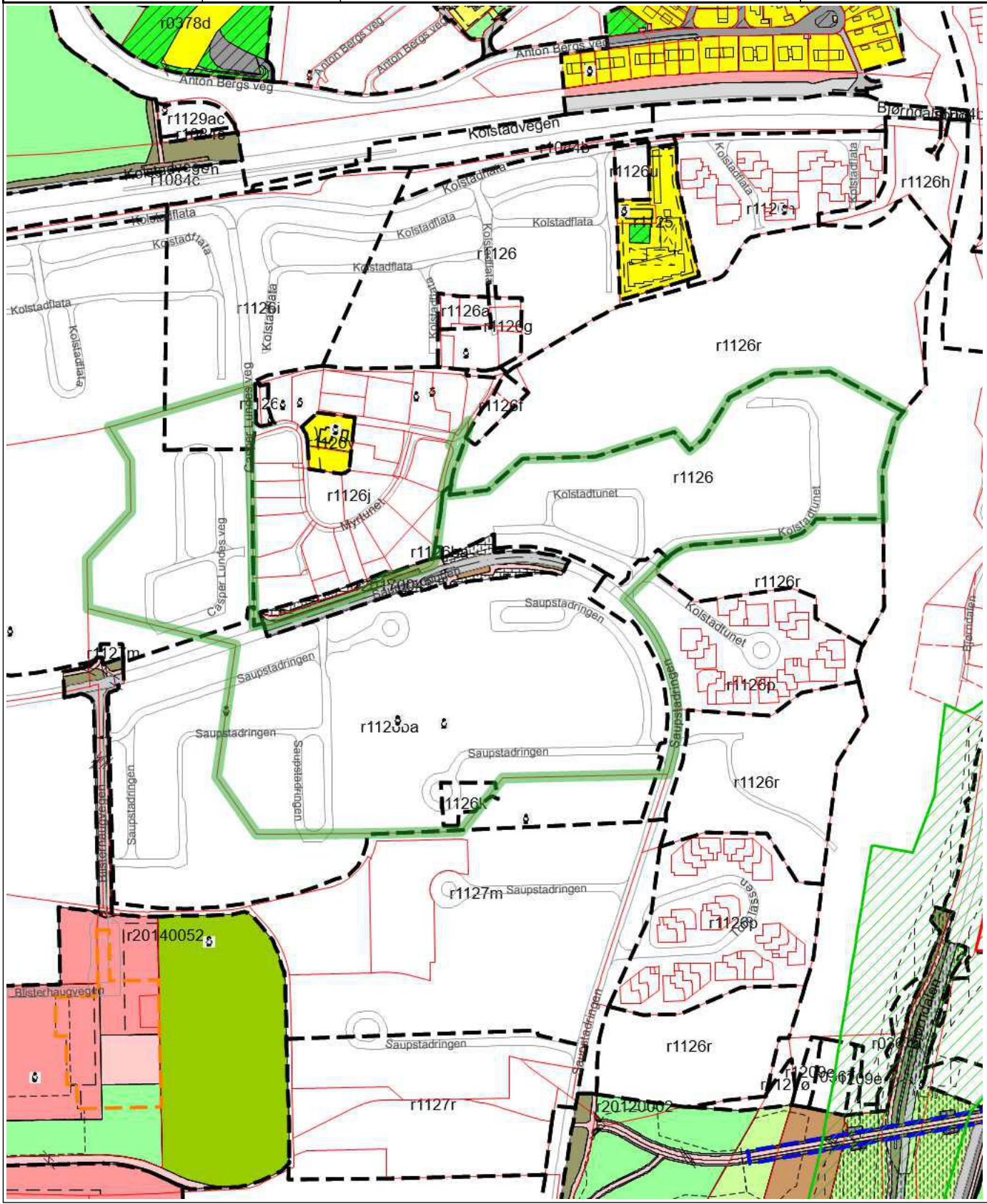
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Casper Lundes veg 2A 7098 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

tjenesteyting

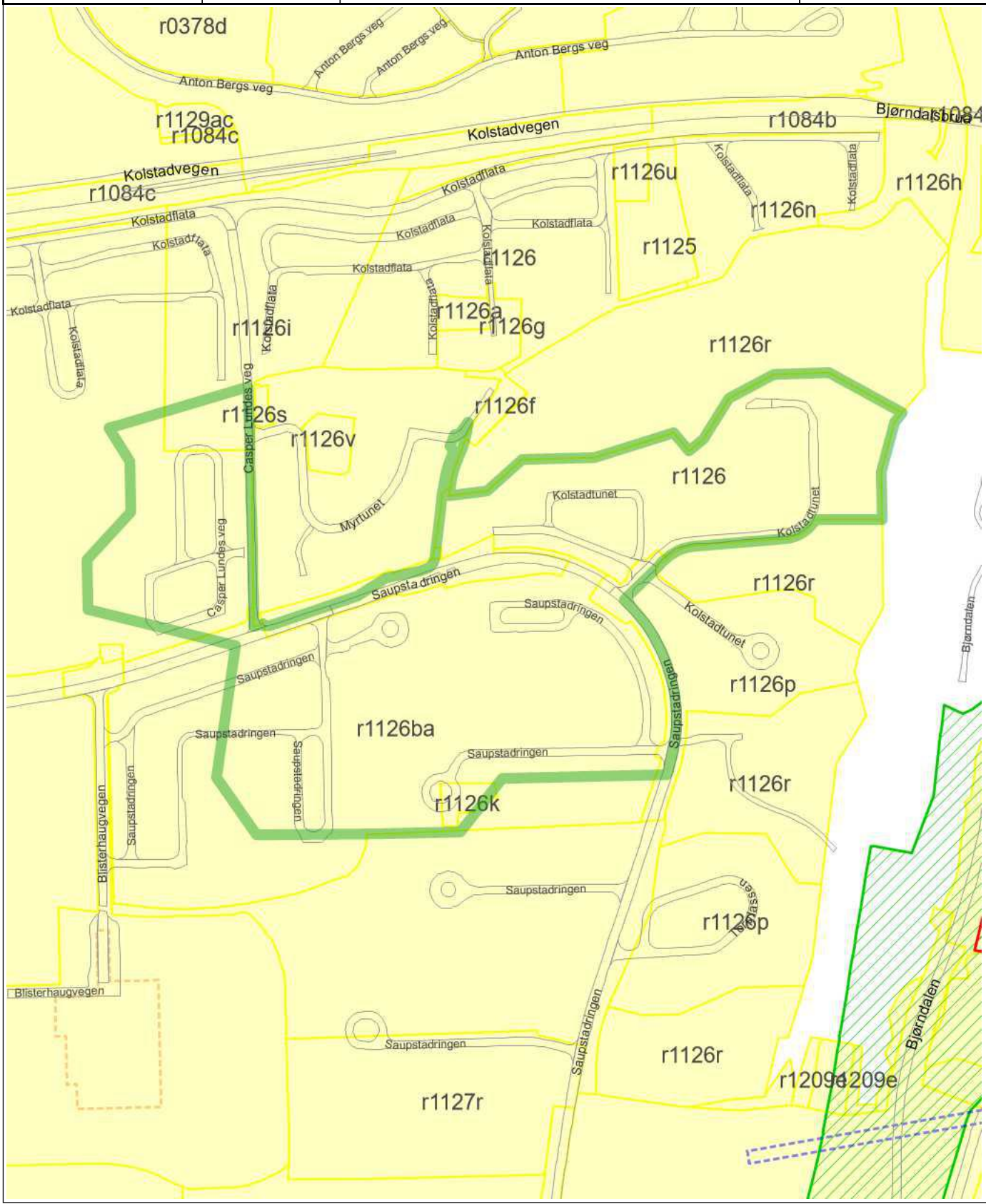
 Parkeringshus/-anlegg

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Casper Lundes veg 2A 7098 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

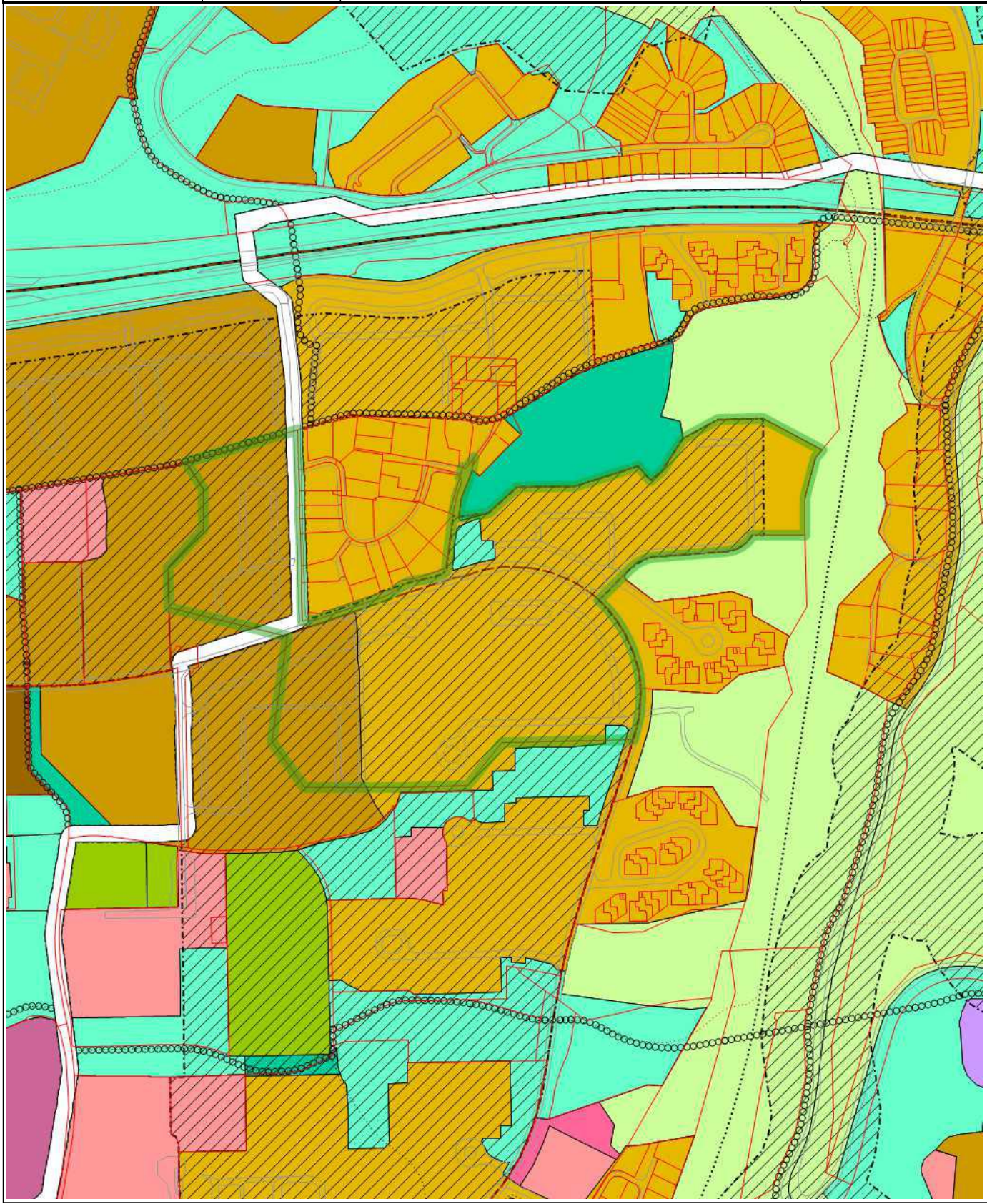
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Casper Lundes veg 2A 7098 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				

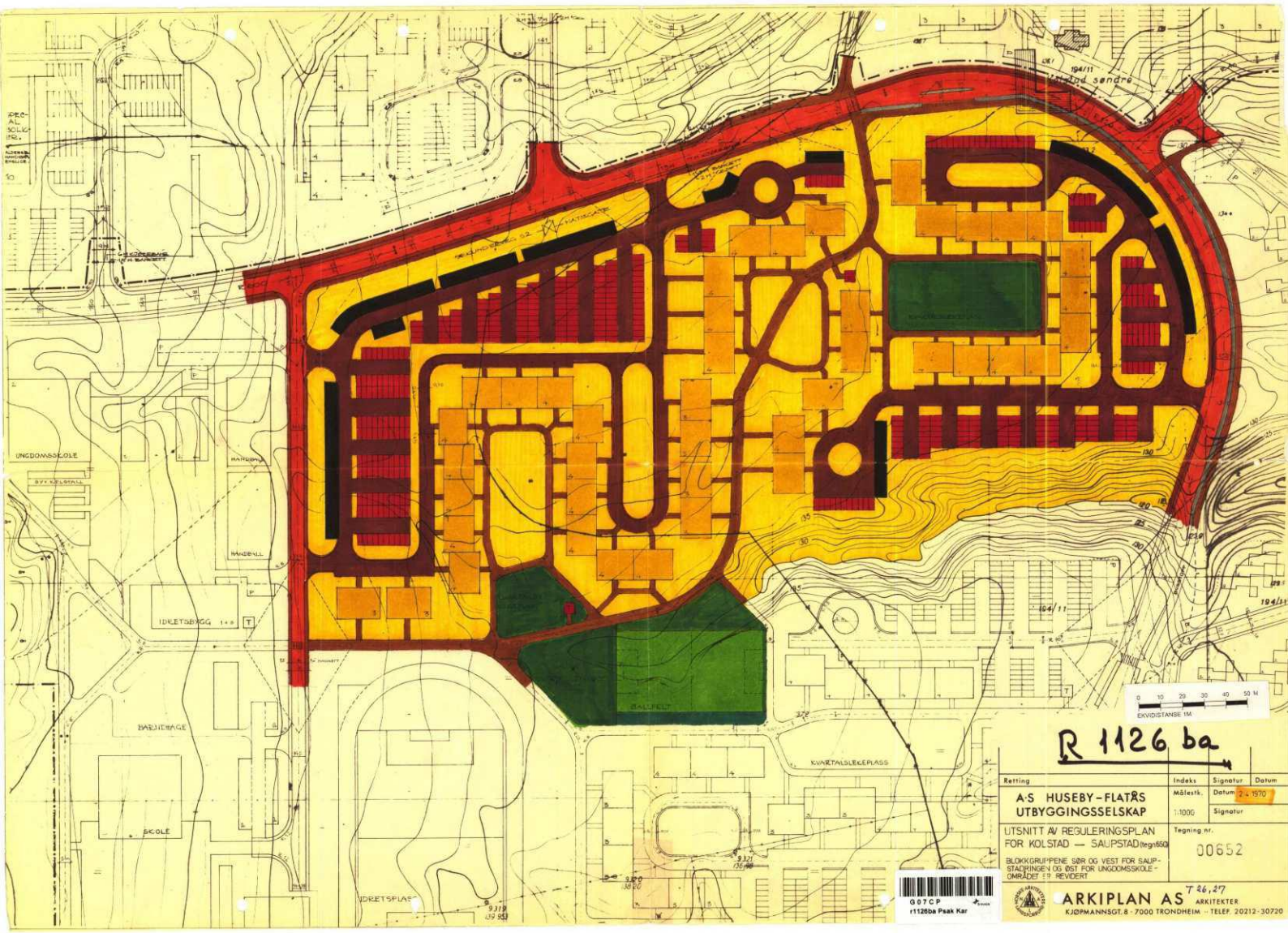
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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


Offentlig bebyggelse
Forretningsbebyggelse
Blokkbebyggelse i mur og betong
Rekkehus
Småhus
Garasje
Transformatorkiosk
Eksisterende bygg som inngår i planen
Industriområde
Jernbaneområde
Havneområde
Landbruksområde
Fiskeområde
Friareal
Privat fellesareal
Vann
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Parkering og felles avkjørsel
Bunkers
Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
Spesialboliger
Kvartalslekeplass og ballplass
Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense
KOLSTAD (GNR 194) M.FL.
TRONDHEIM KOMMUNE
1126
ARKIPLAN



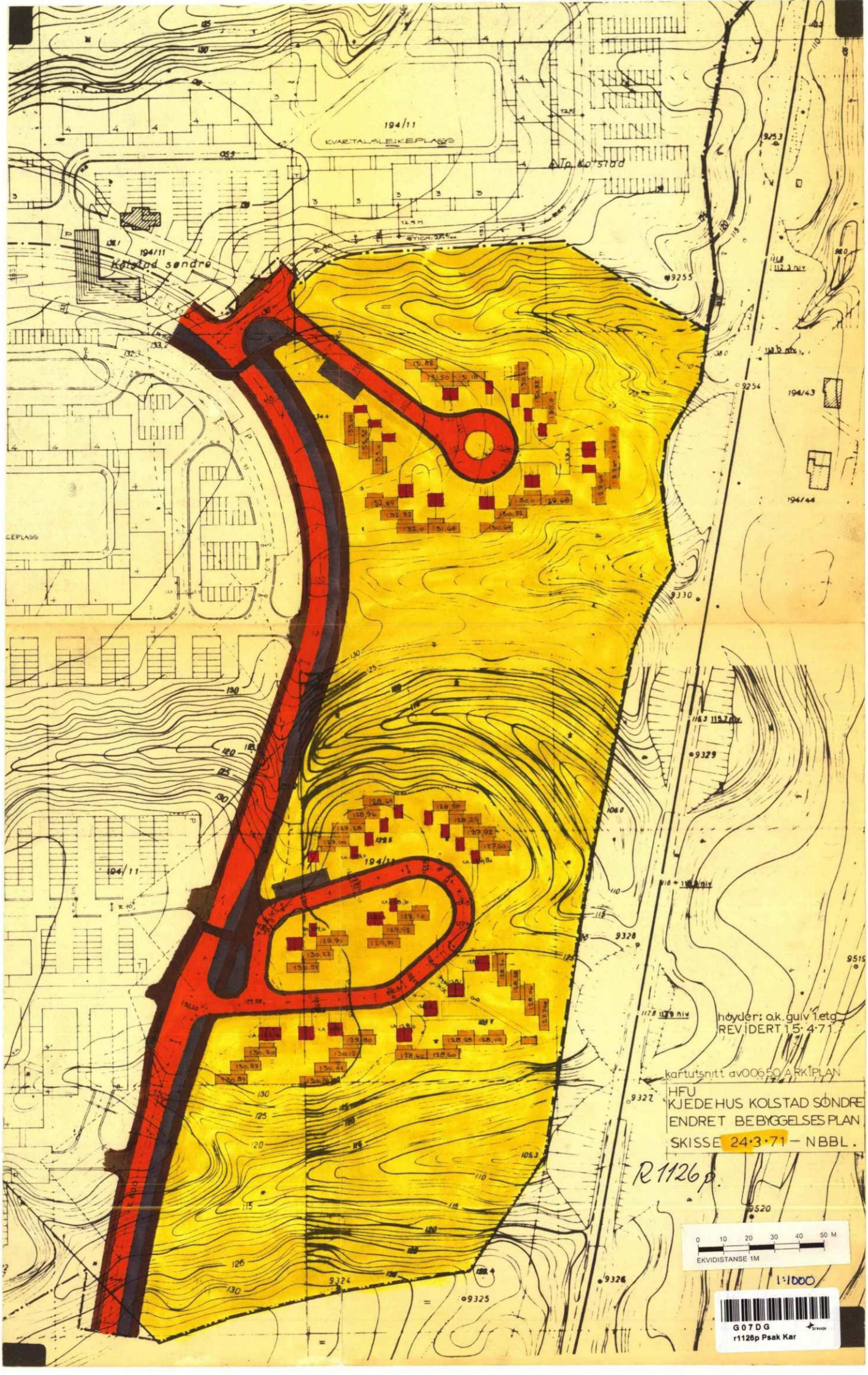
R 1126 ba

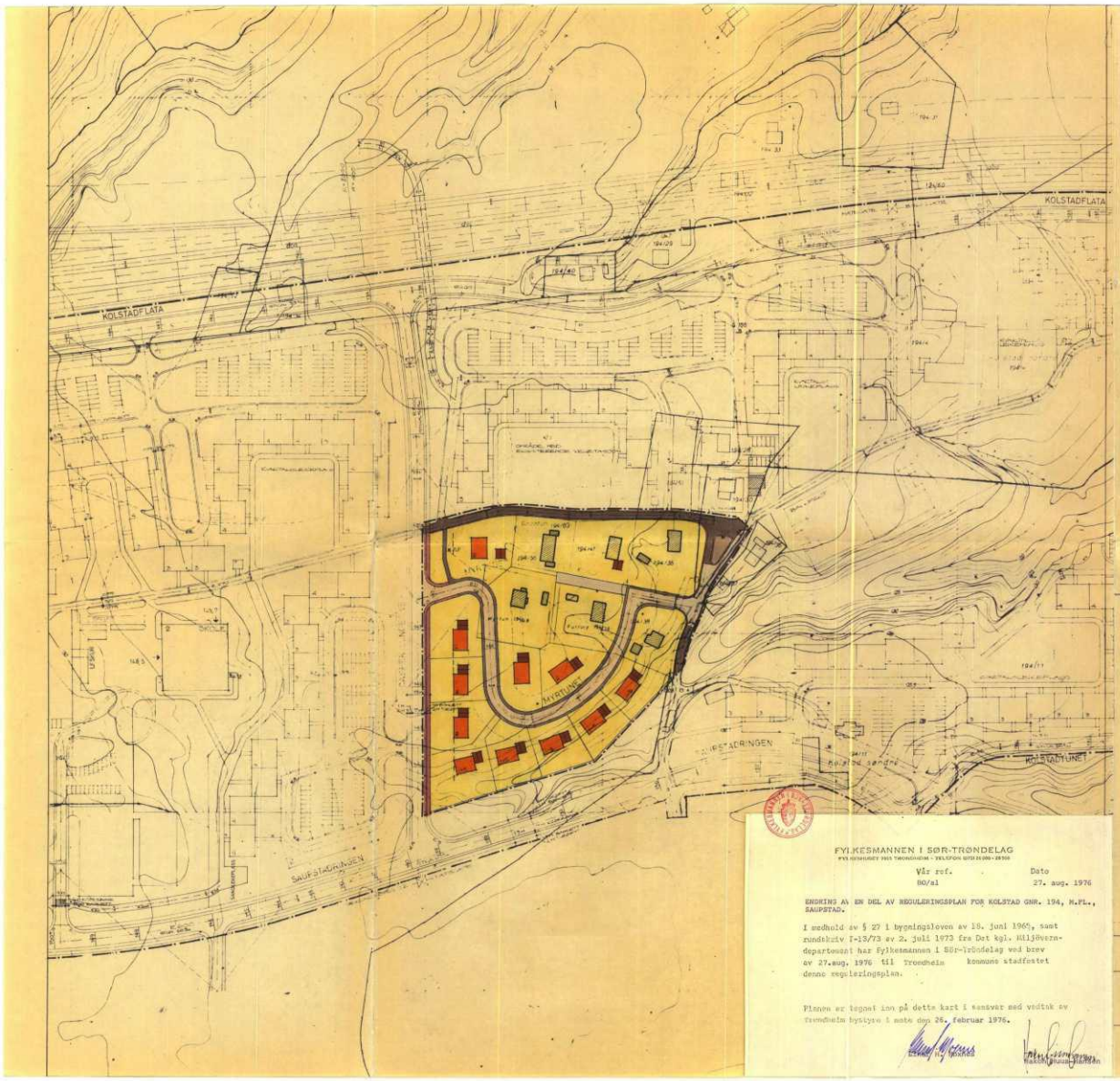
Rettig		Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP		Målestk. 1:1000	Datum 2.4.1970	
			Signatur	
UTSNITT AV REGULERINGSPLAN FOR KOLSTAD — SAUPSTAD (tegn 650)		Tegning nr. 00652		
BLOKKGRUPPENE SØR OG VEST FOR SAUPSTADRINGEN OG ØST FOR UNGDOMSSKOLE-OMRÅDET ER REVIDERT				

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212-30720

T 26,27

G07CP
r1126ba Psak Kar


194/11
KVARTALSLEIKEPLASS
Kolstad søndre
194/11
194/43
194/44
9255
9254
9330
9329
9328
9327
9326
9325
9324
9520
høyder: o.k. gulv 1.etg.
REVIDERT 15·4·71
kartutsnitt av0065O ARKITPLAN
HFU
KJEDEHUS KOLSTAD SØNDRE
ENDRET BEBYGGELSESPLAN
SKISSE 24·3·71 – NBBL.
R 1126 p.
0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M
1:1000
G07DG
r1126p Psak Kar



TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- Transformatorkiosk
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Privat tomteareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering og felles avkjørsel
- Bankett
- Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
- Specialboliger
- Kvartalslekeplass og ballfelt

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

HUSEBY FLATÅS UTBYGNINGSSELSKAP

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KOLSTAD GNR 194 M.FL. (MYRTUNET)

TRONDHEIM KOMMUNE

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Vår ref. 80/al — Dato 27. aug. 1976

ENDRING AV EN DEL AV REGULERINGSPLAN FOR KOLSTAD GNR. 194, M.FL., SAUPSTAD.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv I-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 27.aug. 1976 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 26. februar 1976.

SAKSBEHANDLING | ENDRET: 21 - 8 1975

0 1m 2m 4m 5m 6m 8m 9m 10m

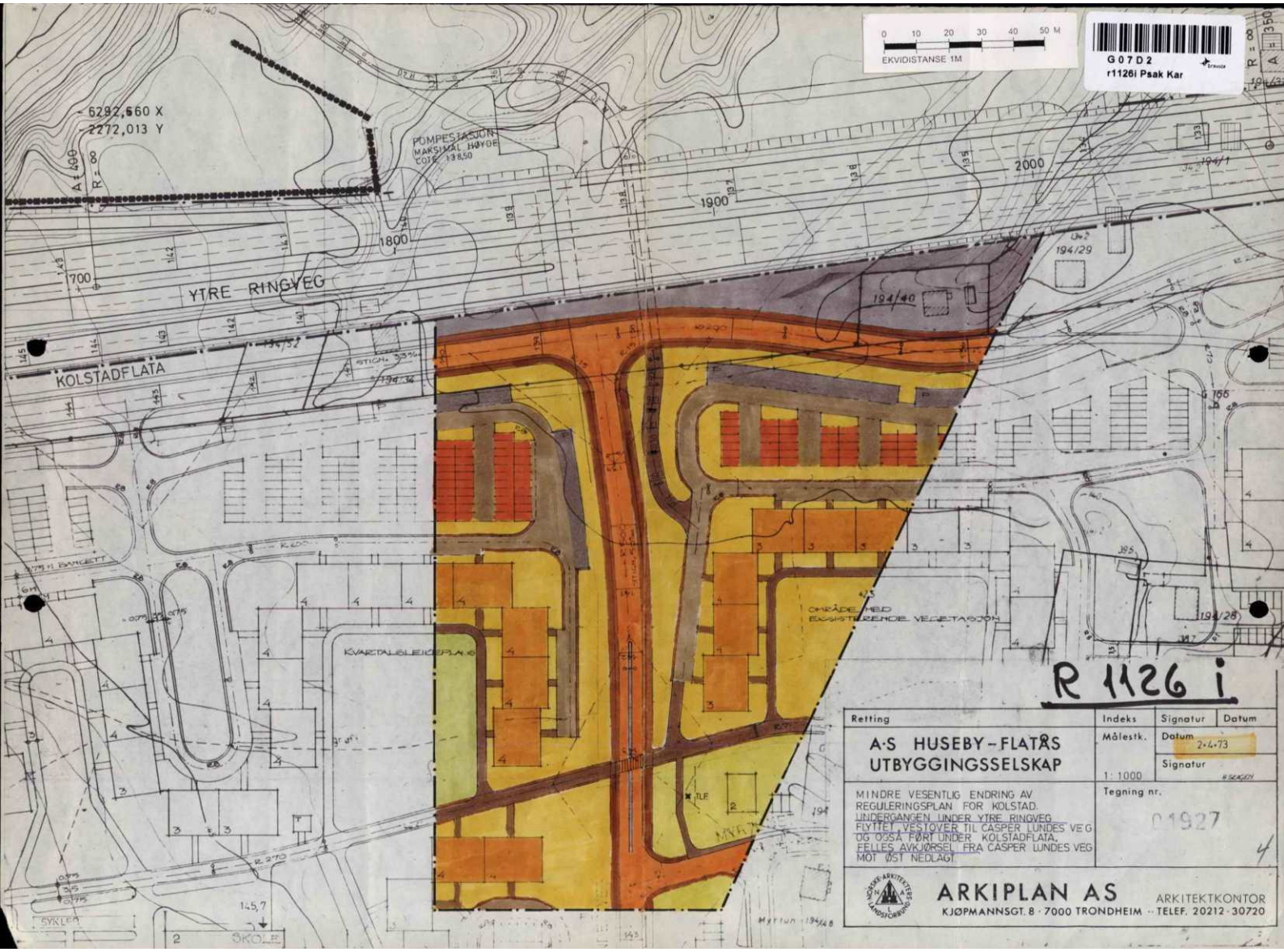
N

MÅLESTOKK: 1:1000
EKV.DIST.: 1M
R 1126 j

TEGNING NR.: 03360

526

ARKIPLAN A/S ARKITEKTER
KJØPMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 20212

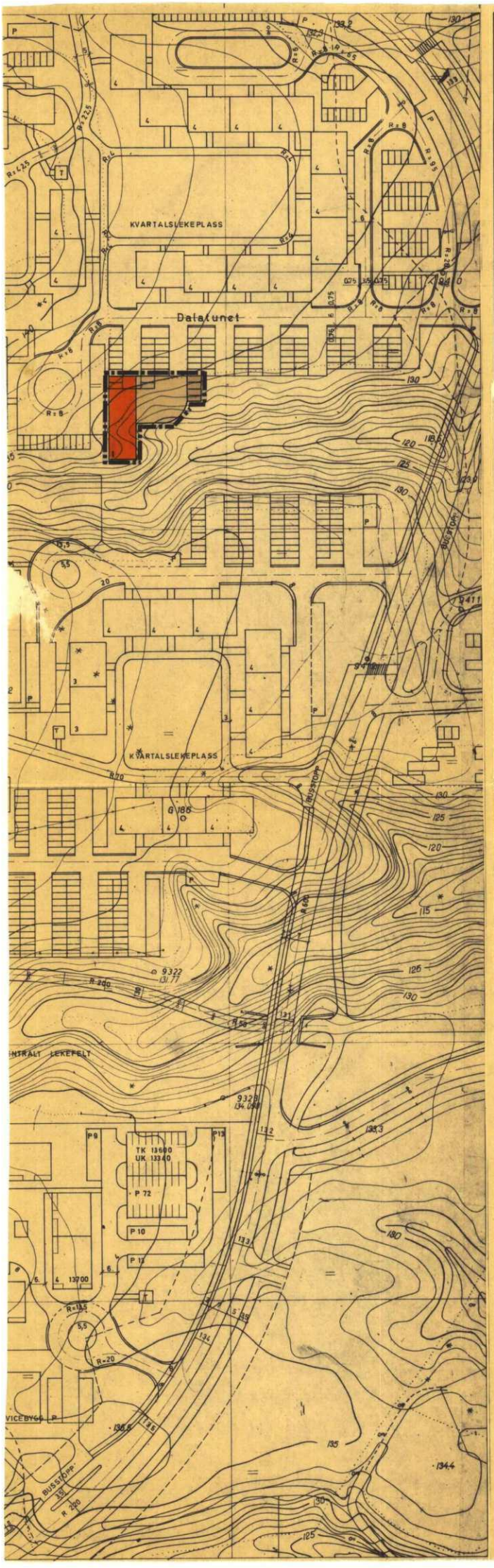


G 07 D 2
r1126i Psak Kar

R 1126 i

Retting	Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk. 1:1000	Datum 2.4.73 Signatur	
MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KOLSTAD. UNDERGANGEN UNDER YTRE RINGVEG FLYTTET VESTOVER TIL CASPER LUNDES VEG OG OGSÅ FØRT UNDER KOLSTADFLATA. FELLES AVKJØRSEL FRA CASPER LUNDES VEG MOT ØST NEDLAGT	Tegning nr. 1927		

ARKIPLAN AS
ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 20212 · 30720



TEGNFORKLARING

G07D6
r1126k Psak Kar

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.

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

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

N

Omregulering av et område
sör for Dalatunet 33
Ringvegen Borettslag

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET

24.8.1977

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1:1000	1126 k		
Kartblad: T 26	Erstatning for:	Erstattet av:	



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

- Midlertidig anleggsområde, #1
- Midlertidig anlegg- og riggområde, #2

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

DETALJERINGSONE

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som forutsettes fjernet, leskur

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: april 2018
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Casper Lundes veg, metrobusstasjon

Målestokk 1:1000 (A3)

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

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	12.10.2017	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	22.01.2018	
Offentlig ettersyn	30.01.-17.03.2018	
Referatsak	06.03.2018	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.05.2018	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.05.2018	
Godkjent i bystyret	31.05.2018	

Forslagsstiller: Miljøpakken v/Trondheim kommune

Plankonsulent: Multiconsult

Dato: 13.12.2017

Reguleringsplannr: r20170043

Kommunens saksnr: 17/28172

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:17/28172 r20170043

Casper Lundes veg, metrobusstasjon

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 31.05.2018 og saksnummer 88/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær

R 1126 b, Stadf. 5.8.1970.

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall som vist på planen.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

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

§ 12.

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

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

§ 13.

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

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

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

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

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

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

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

§ 16.

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

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepar'ementet

stadfestet den 5. august 1970

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20170043
Arkivsak:17/28172

Casper Lundes veg, metrobusstasjon, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.04.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 31.05.2018

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

Samferdselsanlegg og annen infrastruktur

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

Hensynssoner

- Område der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

Bestemmelsesområde

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Aktsomhet for kulturminner (§12-7 nr. 6)
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Sør-Trøndelag fylkeskommune jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd. 2

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (o_SKV)
o_SKV skal være offentlig veg.

4.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS)
o_SGS skal være offentlig.

4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
Arealet skal benyttes til midtdeler som kan krysses av fotgjengere.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG) Annen veggrunn – grøntareal skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper innenfor området.

4.5 Kollektivholdeplass (o_SKH)
Innenfor området tillates oppført ventearealer med lehus, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som stasjon. Det skal minimum etableres 6 plasser for sykkelparkering.

4.6 Støyskjerm
Det skal etableres støyskjerm som erstatning for voll langs eiendom gnr/brnr 194/450 med høyde ca. 2 meter.

§ 5 HENSYNSSONER

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

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE FOR MIDLERTIDIG BYGGE OG ANLEGGSOMRÅDE

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

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

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Krav om teknisk plan
Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.

7.2 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T- 1442/2016, legges til grunn.

7.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før utbyggingstiltak igangsettes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.4 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

Sykkelparkeringsplasser innenfor kollektivholdeplassformålet skal være etablert før ny kollektivholdeplass kan tas i bruk.
Støyskjerm skal være etablert før ny gang-/sykkelveg kan tas i bruk.

Dato og signatur

R 1126 b, Stadf. 5.8.1970.

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall som vist på planen.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

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

§ 12.

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

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

§ 13.

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

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

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

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

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

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

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

§ 16.

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

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepar'ementet

stadfestet den 5. august 1970

R 1126 b, Stadf. 5.8.1970.

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjeantall som vist på planen.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

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

§ 12.

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

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

§ 13.

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

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

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

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

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

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

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

§ 16.

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

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepar'ementet

stadfestet den 5. august 1970

R 1126, Stadf. 18.2.-70.

R 1126

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

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plaseres som vist på planen.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11

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

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

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

§ 12.

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

§ 13.

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

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

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

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 14.

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

§ 15.

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

---ooOOOoo---

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:
Saupstadringen 25 G, 7078 Saupstad
Gnr. 194, Bnr. 71, andelsnr. 558 i RINGVEGEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260198

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Oscar Kvålen Hatlen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 468 48 630

E-post: oscar.hatlen@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.
