PROAKTIV

Oppussingsklar leilighet i 3. etg

Med kanskje borettslagets beste beliggenhet!



SAUPSTADRINGEN 21C



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SAUPSTADRINGEN 21C

OPPUSSINGSKLAR 4-ROMS MED ETTERTRAKTET BELIGGENHET RETT VED FOTBALLBANEN OG SKOLE. SEPARAT VASKEROM. 13 KVM BODPLASS.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Saupstadringen 21C, 7078 SAUPSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 194, bnr. 71, andelsnr. 477, org.nummer 950117427 i RINGVEGEN BORETTSLAG

Tomt: 100498.6 m²

Prisantydning: 2.190.000,-

Andel fellesgjeld: 101.547,-

Omkostninger: 17.115,-

Totalpris: 2.308.662,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 4/3

BRA-i: 93 m²

BRA: 107 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering:
Parkering på borettslagets eiendom.

Felleskostnader pr. mnd.: 5.909,-

Felleskostnader inkl.: Drift og vedlikehold, tv/internett, renter og avdrag på felleslån.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Hvordan vil du innrede?

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

36 Plantegninger

38 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

81 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid - uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende - effektivt - moderne - serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil.

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Oscar Kirkevollen



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Syd
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

HVORDAN VIL DU INNREDE?

En opprinnelig fireroms leilighet i borettslaget Ringvegen på Saupstad. Borettslaget er en svært ettertraktet plass å bo og det er ikke vanskelig å forstå når man ser hvor godt beboerne trives og hvor godt borettslaget drives. Her blir alt lagt til rette for en enkel hverdag hvor vedlikehold av uterealer og fasade blir håndtert av profesjonelle - og det eneste du behøver å tenke på er hvordan du ønsker å bo. Leiligheten har en glimrende beliggenhet i tredje etasje som gir både fine solforhold, men også en følelse av komfort ved å være i nest øverste etasje. Her bor man fint til i et stille og rolig nabolag, med kort vei til metrobussen, et nytt handelssenter på Saupstad som stadig er under utvikling og bymarka med ubegrensede muligheter til enhver friluftsnytere.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Oscar Kirkevollen ønsker velkommen til Saupstadringen 21C.

Leiligheten har behov for modernisering og har du et ønske om å pusse opp og skape ditt eget drømmehjem fra begynnelsen er dette en utmerket mulighet. Her er det bare å finne frem hammer og malerbørste til overtakelsen.

Av gode kvaliteter kan vi trekke frem:

- Romslig og attraktiv planløsning med tre soverom, med mulighet for fire.
- Et oppussingsobjekt der man kan starte med blanke ark og få akkurat den gjennomførelsen du ønsker!
- Gangavstand til metrobussen (nr. 2), nærbutikken Coop Extra med treningssenter ol.
- Enkel tilkomst til bymarka via Huseby med stier som passer enhver.
- Mulighet for å søke om garasjeplass/elbillader.
- Mye bodplass i kjeller, felles gang og altan.

En ypperlig leilighet for deg som trenger større plass, ønsker en sentral beliggenhet hvor man ikke er avhengig av bil for å komme seg rundt. Et trygt sted å bo - og en trygg plass å vokse opp.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



SAUPSTAD

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *Saupstad*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tiden er inne for at en ny familie skal få ta over leiligheten i nr. 21C. Her får man kanskje en av borettslagets beste plasseringer. Med enkel tilkomst med bil til flyttelasset, kort avstand fra parkeringsplassen og en balkong som viser ut mot felles grøntområde på baksiden som en frisk og grønn lunge. Med praktisk utgang på begge sider av bygget kan man enkelt ta seg ut til lekeplassen som befinner seg mellom husene og et par meter til idrettsparken med basketballbane, kunstgressbane og Kolstad Arena hvor også videregående skolen og Huseby barne- og ungdomsskole befinner seg. Like nedenfor er også Ringen barnehage. Bilfrie og trygge internveier gjør det trygt og enkelt å ta seg til de ulike plassene og en stor trygghet for småbarnsforeldre. Nærområdet består av en fin miks av beboere, med blant annet unge og enslige, barnefamilier og eldre. Den korte avstanden til skoler og barnehage gjør dette til en utmerket plass å bo.



OFFENTLIG TRANSPORT

Casper Lundes veg Linje 2, 16, 23, 50, 52, 53, 104	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje R70	24 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 12.2 km
Trondheim Værnes	36 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Saupstad	9 min

VARER/TJENESTER

City Syd	20 min
Boots apotek Saupstad	5 min

SPORT

Husebybadet Svømmehall	4 min 0.3 km
Husebyhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
3T-Saupstad	5 min
3T-Rosten	15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fem minutter fra ytterdøren finner vi Saupstad Torg som nærmer seg ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil det bli et sosialt knutepunkt med uteservering i gågata, et moderne treningssenter, bakeri og flere spisesteder, samt benker og grønne uteområder. Dagligvarebutikken finner du også her på Saupstad Torg med ferskvaredisk og stort utvalg mat- og andre husholdningsartikler. I mellomtiden finner vi Coop Extra, Rema 1000 og Boots Apotek som befinner seg på torget.

En kort kjøretur til Flatåsen eller Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre. Ved etableringen av brua over Bjørndalen har det nå også blitt enklere å ta seg til Tiller og Vestre Rosten til fots eller sykkel. Det er også kort vei ned til Trondheim sentrum, og med metrobussen som går like utenfor (nr. 2) så kommer en seg dit på ca. 20 minutter. Dette gjør også at blant annet tilgang til høyskoler, St. Olavs og andre sentrums destinasjoner veldig overkommelig.

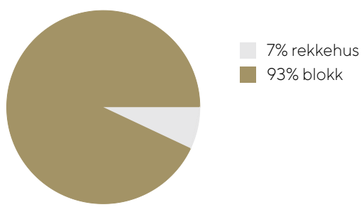
Leiligheten sogner til Huseby barne- og ungdomsskole med elever fra 1.-10. klasse. Barneskolen har i dag ca. 510 elever og det er tilrettelagt for barn med tegnespråkelig behov. Barneskolen har og tilknyttet SFO-ordning.
Småbarnsfamilien kan glede seg over trygge internveier, slik at skoleveien er bilfri helt inn.
Huseby ungdomsskole er en skole med ca. 410 elever fordelt på tre trinn og tar i mot elever hovedsakelig fra Romolslia, Huseby og Stabbursmoen barneskole.

Nærområdet byr på flere barnehager, bl.a. Kolstad barnehage, Ringen barnehage, Saupstad barnehage og Huseby barnehage.

For deg som er interessert i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet er Saupstad et utmerket sted å bo. Fra leiligheten kan du benytte deg av internveier som går opp til Huseby og videre inn i marka like ved vanntanken. Herfra har du et eldorado av turmuligheter, stier og urørt natur som venter på å bli utforsket. Stier som passer for en rask rundtur, eller en lengre rute mot Granåsen, Rønningen eller Leirsjøen. Her finner man noe for alle, naturskjønne områder og gode rekreasjonsmuligheter.

Er du interessert i å gå på langrenn? Lysløypenettet ligger innen gangavstand fra boligen. Et kjempeflott utgangspunkt for flotte turer i marka. I tillegg er det kort avstand til Saupstad Skistadion hvor det også finnes flotte lysløyper av varierende lengde. Lysløypene er også et ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren. Samtidig som at det er enkelt å komme seg til Granåsen med svært gode fasiliteter for den treningsglade.

BOLIGMASSE





Turene kan også lede forbi Smistad, hvor man kan nyte en kanel bolle.

Marka er et kjempegodt tilbud for alle - og er like fint om sommeren til fots, som om vinteren med ski. Her har du med andre ord et meget godt utvalg av forskjellige turstier, turdestinasjoner - som passer for alle typer friluftsnytere.

Kun 25-30 minutter med bil fra Saupstad finner man Vassfjellet skisenter som er Trondheims regionens største alpinanlegg. I høysesongen går det buss direkte til bakken.

Saupstad bugner av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Enten du holder på med ballidrett, styrketrening eller lett mosjon. Det tilbys mange og varierte aktiviteter sommer og vinter, f.eks. fotball, håndball, ski og skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Fra Saupstad er det også kort vei til ulike treningssentre, samt et nytt treningssenter som står klart når Saupstad Torg er ferdig.

Skolekrets
Leiligheten sogner til Huseby barne- og ungdomsskole.

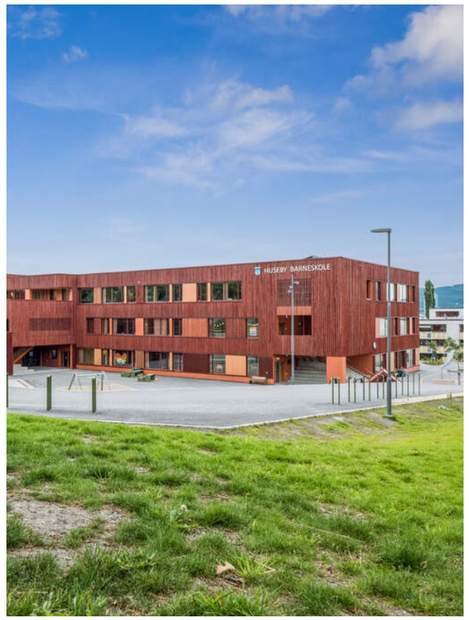
Offentlig Kommunikasjon
Det er et meget godt kollektivtilbud i tilknytning til boligen. Nærmeste bussholdeplass "Casper Lundes veg" er holdeplass for bl.a. metrobussen (busslinje nr. 2) og nr. 16. Metrobussen går hvert tiende minutt og tar deg helt til Trondheim sentrum på ca. 20 minutter. I motsatt retning tar nr. 2 og 16 deg til Heimdal stasjon, som også er stoppested for tog i både sør og nordgående retning. En togtur til Trondheim S tar ca. 15 minutter og til Værnes ca. 1t. For mer informasjon se www.vy.no.

SKOLER

Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	11 min 0.8 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	24 min 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	5 min 2.5 km
Heimdal videregående skole 730 elever	4 min 0.3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Ringen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 127 barn	7 min 0.6 km
Huseby barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 0.9 km



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Ringvegen borettslag hovedsakelig bestående av leilighetsbygg.

Adkomst
Ved ankomst parkerer man på biloppstillingsplass i tilknytning til driftsbygget til Ringvegen borettslag.
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL RINGVEGEN BORETTSLAG

Ett av Norges største frittstående borettslag. Borettslaget er en svært ettertraktet plass å bo og det er ikke vanskelig å forstå når man ser hvor godt beboerne trives og hvor godt borettslaget drives. Her blir alt lagt til rette for en enkel hverdag.

Parkering
Parkering på borettslagets eiendom.
Det medfølger verken garasje eller fast biloppstillingsplass med leiligheten. Hver andelseier må registrere sin bil hos borettslaget for å kunne parkere på området.
Dette gjelder også for gjester (SmartOblat).

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. Der er i tillegg flere ladepunkter ved garasjeanleggene i borettslaget. Tildeling av garasjeplass skjer etter ansiennitet på venteliste. Kontakt driftskontoret for registrering.

Tomtestørrelse
100 498,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Elendommen er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig
Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 12. november 2026)

BYGGEMÅTE

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 2-lags glass.





VELKOMMEN HJEM!

Det er godt med parkeringsplasser på eiendommen, og om man ønsker kan man søke styret om p-plass med elbillader eller garasjeplass. Døren åpnes med nøkkelbrikke og porttelefon gjør det enkelt når gjester kommer på besøk.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

3. etasje
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 97 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 5 stk. TG2, 6 stk. TG1, 0 stk. TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Bad. Totalvurdering: Forventet brukstid vurderes som oppbrukt.
Vaskerom. Totalvurdering: Rommet har passert forventet brukstid, og vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje er ikke tilfredsstillende ivaretatt.

Boligen har fått følgende TG2:
Kjøkken (overflater og innredning). Totalvurdering: TG2 er gitt pga eldre og slitt kjøkkeninnredning.

Toalettrom. Totalvurdering: TG2 er gitt pga registrerte fuktmerker og slitasje på gulvet.

Avløpsrør. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder på deler av avløpsrør.

Vannledninger. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Varmtvannsbereder. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.





Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
Elektrisk.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk
Boligen selges for et dødsbo og strømforbruk har derfor ikke vært mulig å innhente.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Borettslaget startet september 2026 med omfattende oppgraderinger av borettslagets eiendom og bygningsmasse. For mer informasjon se "Om borettslaget" under "Kjerneinformasjon" i salgsoppgaven.

STUE OG KJØKKEN PÅ 34 KVM

Stuen oppleves særdeles lys og åpen med store vindusflater som gir naturlig lysinnslipp. Leiligheten er vestvendt og gir gode solforhold store deler av året.









SOLRIK BALKONG

Fra stuen har man tilgang på en vestvendt balkong på 10 kvm.
I tilknytning til balkongen har man en utvendig bod på ca. 1 kvm.
Balkongen har en fin plassering lokalisert ut mot tunet der en finner lekeplasser og benker - en grønn lunge om sommeren.











BLANKE ARK

Leiligheten nyter godt av en romslig og enkel planløsning som er enkel å møblere. Her kan du velge helt selv hvordan du ønsker å innrede!





KJØKKEN

Kjøkkenavdelingen gir rom for drømmekjøkkenet du alltid har ønsket deg. Døren fra kjøkkenet fører videre til vaskerommet, men kan enkelt kles igjen om man ønsker full utnyttelse av kjøkkenrommet.







SOVEROM I

Hovedsoverommet befinner seg like ved inngangspartiet og er målt til 13,5 kvm. Et stort og fint soverom med garderobeskap og egen balkong mot øst.



SOVEROM II

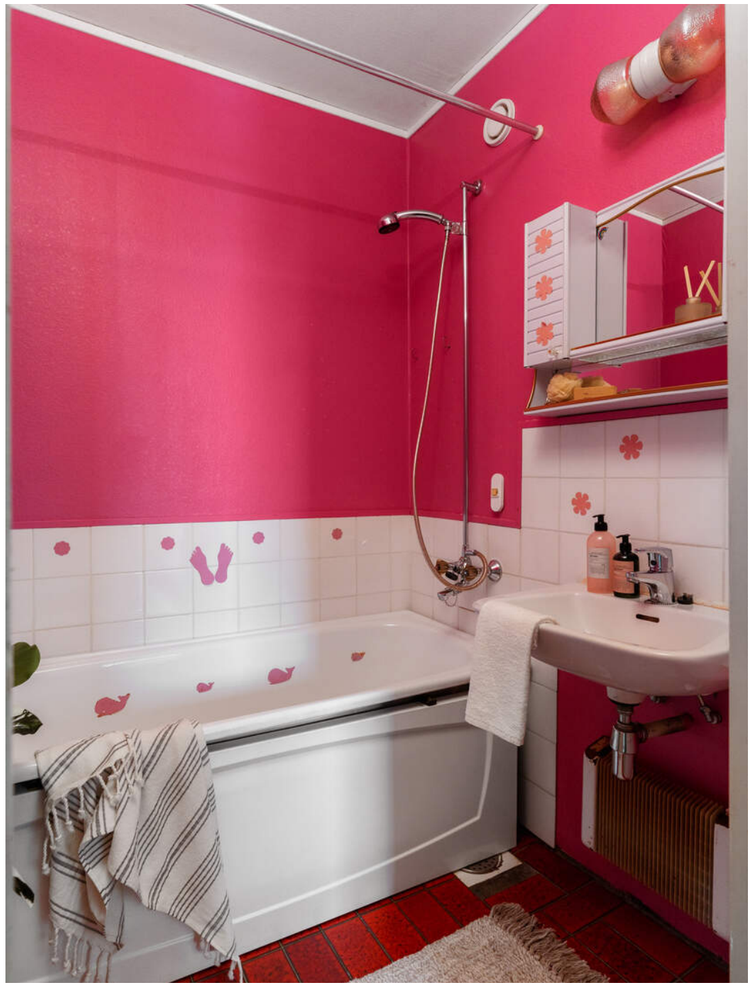
Soverommet befinner seg videre inn i gangen og måler 12,5 kvm. Alle soverommene er av god størrelse, med garderobeskap og plass til ønsket sengemøblement.





SOVEROM III

Det siste soverommet befinner seg i enden av gangen. Passer like fint som et barnerom som et gjesterom eller kontor. Alle soverommene vender mot øst og er svalt og godt gjennom dagen.



SEPARAT BAD OG TOALETTROM

Leiligheten har fra byggeår separat baderom og toalettløsning. Flere har valgt å bruke vaskerom og toalettrom som komplett bad, og flyttet vaskerom dit badet er i dag.



VASKEROM

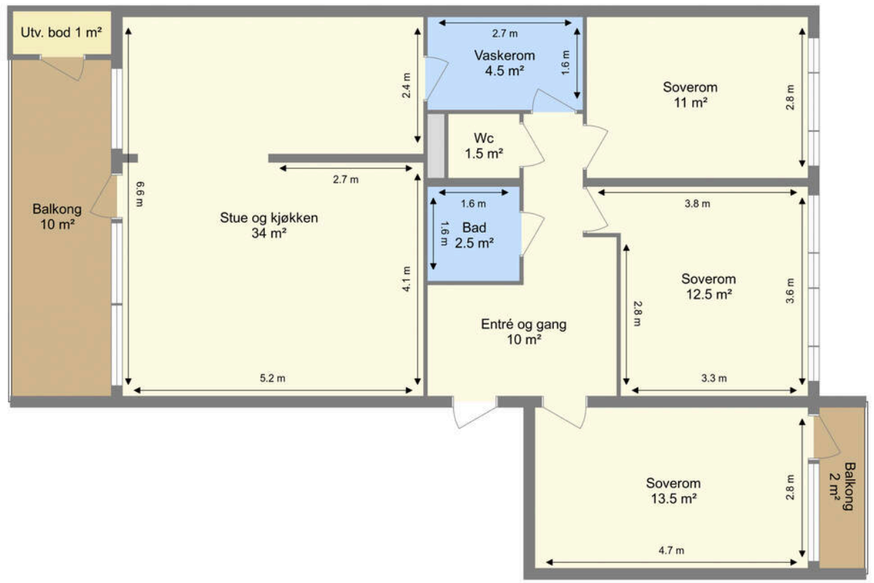
Praktisk vaskerom på 4,5 kvm. Med strie tapet på vegg og belegg på gulv. Et praktisk rom som gjør hverdagen enklere.

PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Saupstadringen 21C

3. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
100 498,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Elendommen er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører
RINGVEGEN BORETTSLAG

Om borettslaget
Ringvegen borettslag er er frittstående borettslag stiftet i 1971, og består av 911 leiligheter på Saupstad/Kolstad i Trondheim kommune. Borettslaget har ansatt egen forretningsfører, og har etablert eget kontor og administrasjonsbygg i Saupstadringen 19D hvor laget driver sin virksomhet i fra.

NYE RINGVEGEN 2030
Det opplyses om at det foreligger planer om oppgradering/rehabilitering av bygningsmassen, noe som vil kunne føre til økt andel fellesgjeld og økte fellesutgifter.
Det ble i ekstraordinær generalforsamling 26. mai 2026 vedtatt å starte en rehabilitering av Ringvegen borettslag.

Prosjektet er delt inn i 3 entrepriser:
1. Drenering rundt alle bygninger. Det skal skiftes drenering og etterisolere murene. Alle forhager rives og reetableres. BN Entreprenør AS er utførende.
2. Det skal monteres balansert ventilasjon i alle leiligheter. Trønderblikk AS er utførende.
3. Alle tak og fasader skal rives og etterisoleres. Vinduer, balkongdører og ytterdører skal skiftes. Alle glass oppgraderes fra 2-lags til 3-lags. Ruta AS er utførende.

Prosjektet er ventet å ta 3,5 år med byggestart i september 2026 i Tun G.

Hvordan blir du som beboer påvirket?

Fasader, tak, vinduer og dører
Stillas - ca. 2 måneder pr. bygg.
Balkonger - stengt ca. 2 måneder pr. bygg.
Vinduer og dører - ca. 2-3 dager pr. leilighet. (Lufting - vinduer og dører må holdes lukket på dagtid når sanerings arbeid pågår. Ca. 2-3 uker pr. bygg).

Balansert ventilasjon
Arbeid - ca. 3 arbeidsdager pr. leilighet.
Rom - Arbeidene vil i hovedsak berøre bod på altan, stue, kjøkken, gang, vaskerom og WC.

Kontakt megler for oppdatert informasjon.

Felleskostnader pr. mnd
5.909,-

Felleskostnader inkluderer
Drift og vedlikehold, tv/internett, renter og avdrag på felleslån.

Andel fellesgjeld
101.547,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser:

Danske Bank - Lån ifm. nytt administrasjonsbygg
Opprinnelig lånebeløp kr. 30 000 000,-
Låneopptak 2018/2019
Nedbetalingstid 30 år
Rentesats 3 mnd nIBOR + Rentemargin
Restgjeld pr. 31.12.25 kr. 23 333 320,-

Danske Bank - Lån ifm. oppføring av garasjer
Opprinnelig lånebeløp kr. 48 309 000,-
Låneopptak 2022
Nedbetalingstid 30 år
Rentesats 3 mnd nIBOR + Rentemargin
Restgjeld pr. 31.12.25 kr. 46 667 326,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 61 628 726,-
Driftsutgifter til sammen kr. 59 489 691,-
Finansinntekter til sammen kr. (-) 3 968 797,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 1 829 762,-

Borettslagets bokførte egenkapital utgjør kr. 98 499 177,- pr. 31.12.25.
Borettslaget har disponible midler på kr. 10 956 407,- for 2025.

Info skriv fra borettslaget datert 18.05.2026
Borettslaget har gjort beregninger over husleie- og fellesgjeldutviklingen som et resultat av arbeidet med "Nye Ringvegen 2030". 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 (2025-2030)
2-roms: kr 4 076,- (2025), kr 4 280,- (2026), kr 4 708,- (2027), kr 5 179,- (2028), kr 5 697,- (2029), kr 6 210,- (2030).
3-roms: kr 4 973,- (2025), kr 5 222,- (2026), kr 5 744,- (2027), kr 6 319,- (2028), kr 6 951,- (2029), kr 7 576,- (2030).
4-roms: kr 5 627,- (2025), kr 5 909,- (2026), kr 6 500,- (2027), kr 7 150,- (2028), kr 7 865,- (2029), kr 8 572,- (2030).
Stor 4-roms: kr 5 800,- (2025), kr 6 090,- (2026), kr 6 700,- (2027), kr 7 369,- (2028), kr 8 106,- (2029), kr 8 836,- (2030).
5-roms: kr 6 525,- (2025), kr 6 852,- (2026), kr 7 537,- (2027), kr 8 291,- (2028), kr 9 120,- (2029), kr 9 940,- (2030).
Prosentvis økning: 5% (2025), 5% (2026, 10% (2027), 10% (2028), 10% (2029), 9% (2030).

Fellesgjeldutvikling (2025-2030)
2-roms: kr 73 557,- (2025), kr 130 286,- (2026), kr 324 975,- (2027), kr 517 938,- (2028), kr 657 159,- (2029), kr 656 716,- (2030).
3-roms: kr 89 745,- (2025), kr 159 025,- (2026), kr 396 661,- (2027), kr 632 189,- (2028), kr 802 120,- (2029), kr 801 579,- (2030).
4-roms: kr 101 547,- (2025), kr 179 909,- (2026), kr 448 753,- (2027), kr 715 212,- (2028), kr 907 459,- (2029), kr 906 847,- (2030).
Stor 4-roms: kr 104 669,- (2025), kr 185 465,- (2026), kr 462 612,- (2027), kr 737 300,- (2028), kr 935 485,- (2029), kr 934 854,- (2030).
5-roms: kr 117 753,- (2025), kr 208 648,- (2026), kr 520 438,- (2027), kr 829 463,- (2028), kr 1 052 420,- (2029), kr 1 051 711,- (2030).

Regnskap og komplett utvikling husleie/fellesgjeld (2025-2037) kan fås ved henvendelse til megler.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Frist for å melde interesse for forkjøpsrett er satt til kl. 18.00 mandag 23.11.26. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. For benyttelse av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på kr. 6 725,- til Borettslaget.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at borettslagets regler og retningslinjer for husdyrhold følges og det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det henvises til borettslagets vedtekter og husordensregler som er vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8029132

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær
870.572,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.482.287,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og felleskostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Saupstadringen 21, oppgang C og D, gruppe K, datert 23.06.1972.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 22. juni 1972

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

5001/194/71:
07.05.1975 - Dokumentnr: 6709 - Best om garasje/parkering
Forpliktelse til å fjerne eller forandre enkeltgarasjen når bygningsrådet forlanger det.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r1126/r1126ba.
Eiendommen er videre berørt av detaljregulering av "Casper Lundes veg, metrobusstasjon" med formål å tilrettelegge for gang- og sykkelveg, kjøreveg, kollektivholdeplass og grøntareal. Planid r20170043.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 og blå/grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres også oppmerksom på planarbeidet med "Saupstad senter" med planid r1127ag hvor formålet er å skape et nytt bydelssenter.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 10. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 190 000,00 (Prisantydning)

101 547,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 291 547,00 (Kontraktsum totalt)
101 547,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 291 547,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
6 725,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
7 815,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
17 115,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 299 362,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 308 662,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Corleyne Orvik

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke* kr. 13.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11 906,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

*Høstkampanje markedsføring - veil. pris kr. 23.900,-.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Borettslagsbolig
Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Dato salgsoppgave
11.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 06.11.2027

Saupstadringen 21C, 7078 SAUPSTAD

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Heimdal	Leilighet	1320260305
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Rudolph Persaud (fullmektig)	11.2026	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Nei

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Saupstadringen 21C
7078 SAUPSTAD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i lavblokk
Byggeår: 1972

BRA: 107 m^2
BRA-i: 93 m^2

Rapportdato: 12.11.2026 (Gyldig til 12.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	5	2	0

Supertakst
GNR: 194 BNR: 71

Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Saupstadringen 21C
7078 Saupstad

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Bad	forventet brukstid vurderes som oppbrukt.
Vaskerom	rommet har passert forventet brukstid, og vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje er ikke tilfredsstillende ivaretatt.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- eldre og slitt kjøkkeninnredning. (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- det er registrert fuktmerker og slitasje på gulvet. (TG 2)
Avløpsrør	- deler av avløpsrør har oppnådd alder for usikker fremtidig funksjon. (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**11.11.2026**	Rapportdato:	**12.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Corleyne Orvik (død)**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Gjermund Vist Ekren**	Telefon:	**47294356**
Firma:	**Takst-forum Trøndelag AS**	Epost:	**Ge@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Industriveien 21, 7080 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring.**



Takst-forum Trøndelag AS, v/ Gjermund Vist Ekren
12.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Saupstadringen 21C, 7078 Saupstad**		
Kommunenr: **5001**	Gårdsnr: **194**	Bruksnr: **71**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1972** - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.
Boligtype:	**Leilighet i lavblokk**		

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**97**	**93** Entré, gang, 3 soverom, bad, wc, vaskerom, stue og kjøkken.	**4** Boder.	**-**	**12**
Kjeller	**10**	**0**	**10** Bod.	**-**	**-**
Totalt m²	**107**	**93**	**14**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

4 m² bra-e i 3. etasje er samlet areal for 2 boder. Bod på 3 m² i trappeoppgang og bod på 1 m² på balkong.

10 m² bra-e i kjelleretasje er samlet areal for 2 boder på henholdsvis 8 og 2 m².

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

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

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass, hvor datomerkingen indikerer at disse ble skiftet på 1990-tallet. Ytterdør med slett overflate vendt mot fellesareal.

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er registrert enkelte sprekker i malingen på ett vindu, og overflatebehandling anbefales derfor. Videre bemerkes det at vinduer/dører begynner å nå en alder hvor risikoen for punktering av isolerglass vil øke med videre aldring.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er etablert to balkonger av betong med malt overfalte.

Oppsummering **TG-1**

Balkongene fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat og stål. Av hvitevarer var det på befaringsdagen montert komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- eldre og slitt kjøkkeninnredning.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet fremstår på befaringsdagen med behov for modernisering.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.5 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og servant.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- det er registrert fuktmerker og slitasje på gulvet.

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-2

Det er registrert fuktmerker og slitasje på gulvet. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer på befaringsdagen, og merkene antas derfor å skyldes belastning over tid. Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik, og eventuelle tiltak vil være avhengig av personlig preferanse.

Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Avtrekket fra rommet fremstod med normal funksjon.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.

Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er gjennomført rørfornying i regi av borettslaget i 2026.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- deler av avløpsrør har oppnådd alder for usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering	TG-2

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av avløpsanlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i leiligheten.

Det anbefales å skifte ut de innvendige avløpsrørene i forbindelse med en fremtidig renovering av leiligheten.

6.8 Vannledninger

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av anlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i leiligheten.

Det anbefales å skifte ut de innvendige vannledningene i forbindelse med en fremtidig renovering av leiligheten.

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**

Eiendommen selges som dødsbo. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon på eventuelt arbeid utført på det elektriske anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Ja**
Det mangler kursfortegnelse.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Når det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det heller ikke foreligger dokumentasjon fra tidligere kontroller, anbefales det å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Det anbefales generelt at kontrollen gjennomføres før salg. Dersom kontrollen først gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes feil eller mangler som medfører behov for tiltak og tilhørende kostnader.

Vurderingen i denne rapporten er basert på en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget kan derfor ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom den forenklede kontrollen.

6.10 Varmtvannsbereder

Volum (liter)	**198**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Varmtvannstanken er merket med årstall 2004.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, da berederen fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

På grunn av alder anbefales det likevel å planlegge for utskifting av berederen på sikt.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Leiligheten har et mekanisk avtrekksanlegg i kombinasjon med naturlig ventilering. Det er ukjent når anlegget ble montert.

Oppsummering **TG-1**

Ventilasjonen i leiligheten fremstod som tilfredsstillende på befaringsdagen. For ytterligere informasjon om anleggets alder anbefales det å kontakte styret i borettslaget.

6.12 Bad

Beskrivelse

Badet i leiligheten har flislagt gulv og vegger med fliser og malte overflater. Rommet er innredet med badekar med dusj og servant.

Oppsummering **TG-3**

Slik badet fremstår på befaringsdagen, vurderes det at det kun er utført mindre endringer siden byggeår. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det vanntette sjiktet har nådd en alder hvor forventet brukstid vurderes som oppbrukt. Det er også ukjent om veggene i våtsonen er oppført med et vanntett sjikt. Videre er det registrert bom i enkelte fliser, noe som kan indikere mangelfull vedheft eller svikt i underlaget.

Det er gjennomført rørfornying, men det er usikkert hvordan tettingen i sluket er ivaretatt.

Det er ikke foretatt hulltaking, da tilstøtende vegger består av kompakte trevegger og mur/betong. Det er imidlertid gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale forhold. Rommet har over lengre tid vært benyttet med badekar og dusj, og det vurderes derfor at gulvet i begrenset grad har vært belastet med fritt vann. At det ikke er registrert unormale forhold, betyr imidlertid ikke at rommet vil tåle regelmessig belastning med fritt vann.

På bakgrunn av en samlet vurdering av rommets tilstand anbefales det å oppgradere badet.

Kostnadsestimat **100 000 - 200 000**

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er et forsiktig anslag og ikke må forveksles med et konkret pristilbud fra håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere betydelig avhengig av blant annet valg av materialer og løsninger.

6.13 Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet i leiligheten har gulvbelegg og malte veggoverflater. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er også plassert på vaskerommet.

Oppsummering	TG-3

Slik vaskerommet fremstår på befaringsdagen, vurderes det at det kun er utført mindre endringer siden byggeår. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det vanntette sjiktet har nådd en alder hvor forventet brukstid vurderes som oppbrukt. Videre er det registrert at gulvet er tilnærmet flatt, uten oppkant på gulvbelegget ved dør. Dette medfører en risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpningen ved en eventuell lekkasje.

Det er gjennomført rørfornying, men det er usikkert hvordan tettingen i sluket er ivaretatt.

Det er ikke foretatt hulltaking, da tilstøtende vegger består av kompakte trevegger og mur/betong. Det er imidlertid gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale forhold. Videre bemerkes det at rommet benyttes som vaskerom og ikke utsettes for regelmessig belastning med fritt vann. Hulltaking vurderes derfor å gi begrenset tilleggsinformasjon utover observasjonene av tilgjengelige overflater.

Rommet vurderes å kunne benyttes videre til dagens formål, forutsatt at det ikke belastes regelmessig med fritt vann. Det anbefales likevel å budsjettere for en fremtidig oppgradering av vaskerommet.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er et forsiktig anslag og ikke må forveksles med et konkret pristilbud fra håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere betydelig avhengig av blant annet valg av materialer og løsninger.

enova

Energiattest

C

Adresse	
Saupstadringen 21C, 7078 SAUPSTAD	
Dato for energimerking **12.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-385905**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182438626**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
149,28

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**		

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.

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.

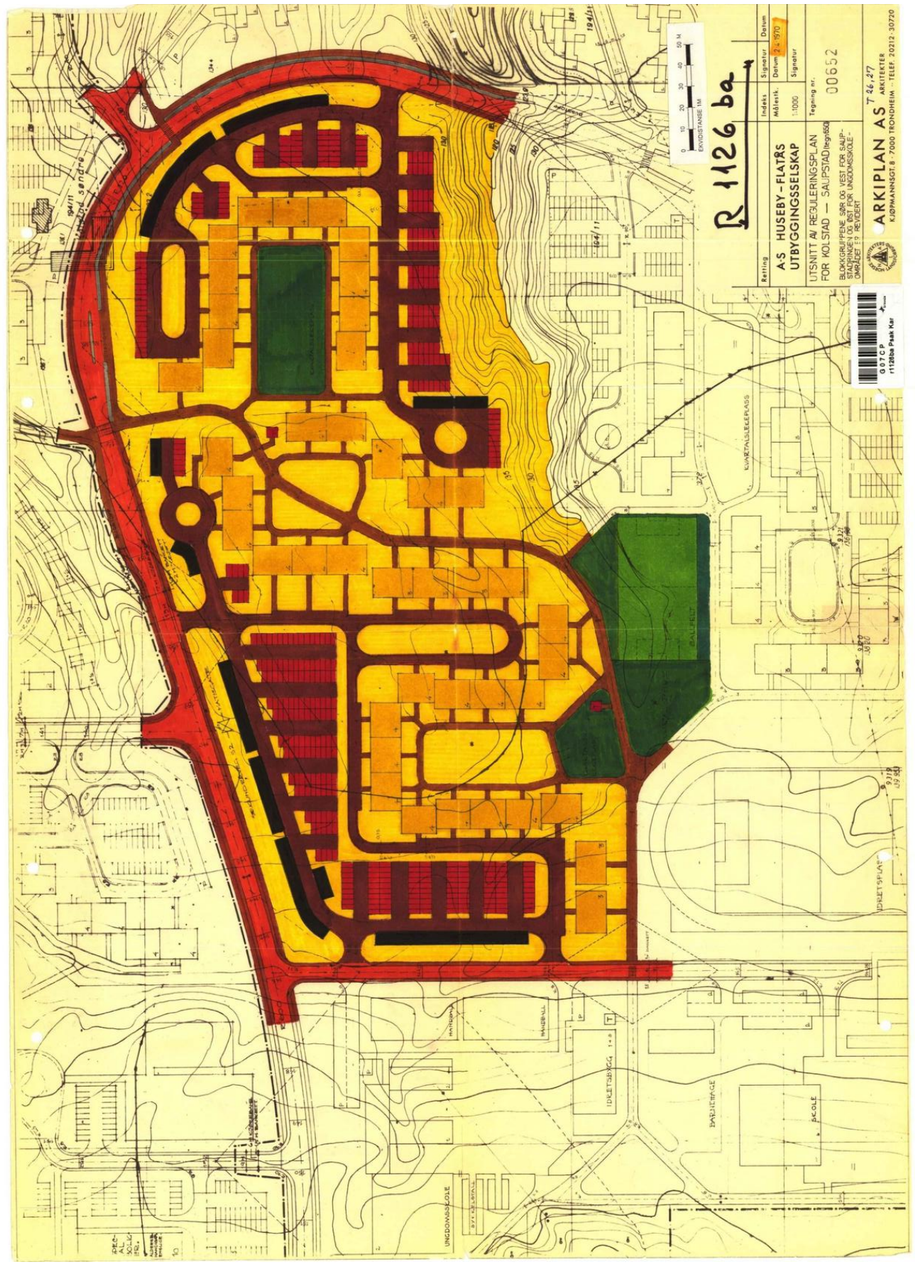
Punkt 22. Andelseier plikter å sjekke pulverapparat og røykvarslere minst en gang i året.

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.

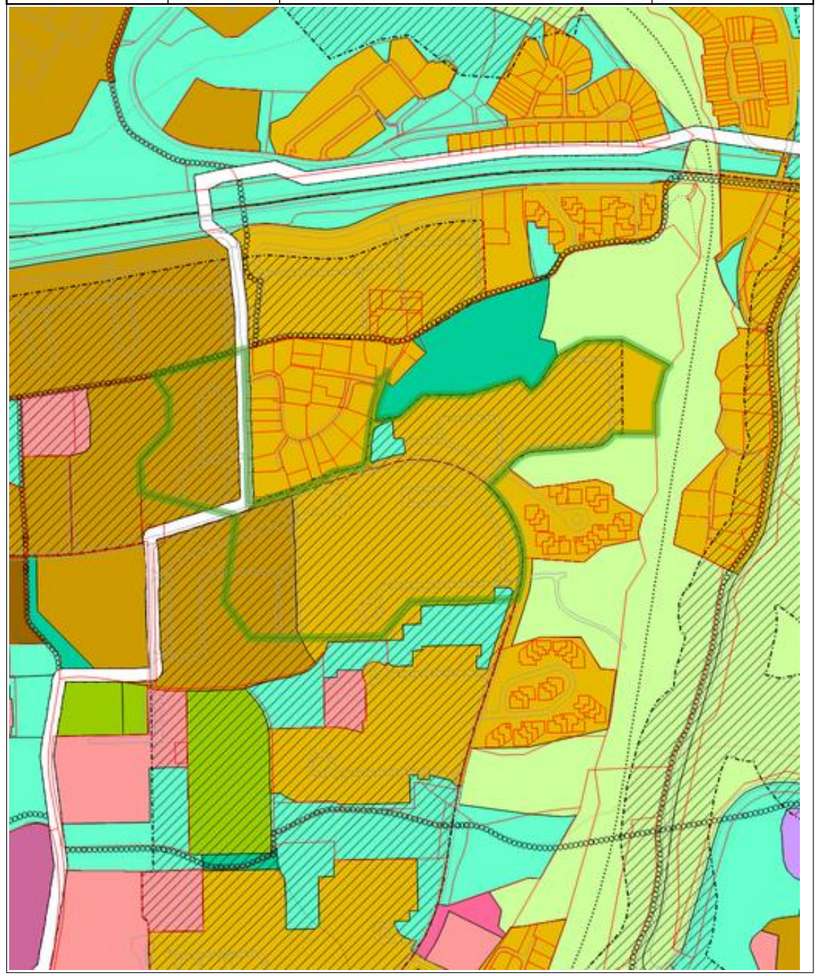


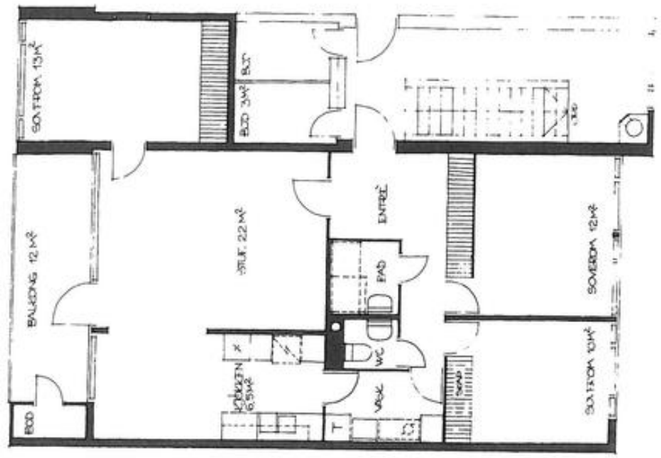
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saupstadringen 21C 7078 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

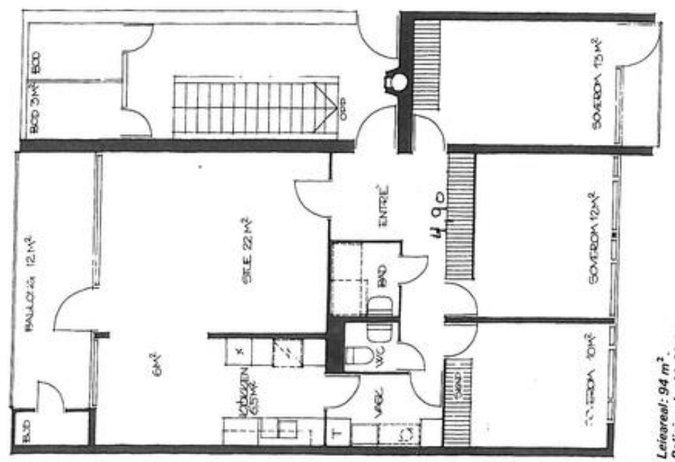




4-roms leilighet — Type II
Normalleilighet på den ene side av trapperommet i 2., 3. og 4. etasje.

Leieareal: 94 m².
Boliginnskudd: 22.000,–
Husleie: 520,– pr. måned.

21



4-roms leilighet — Type I
Normalleilighet på den ene side av trapperommet i 2., 3. og 4. etasje.

Leieareal: 94 m².
Boliginnskudd: 22.000,–
Husleie: 520,– pr. måned.

20

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Saupstadringen 21C, 7078 SAUPSTAD. Gnr. 194, bnr. 71, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260305
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

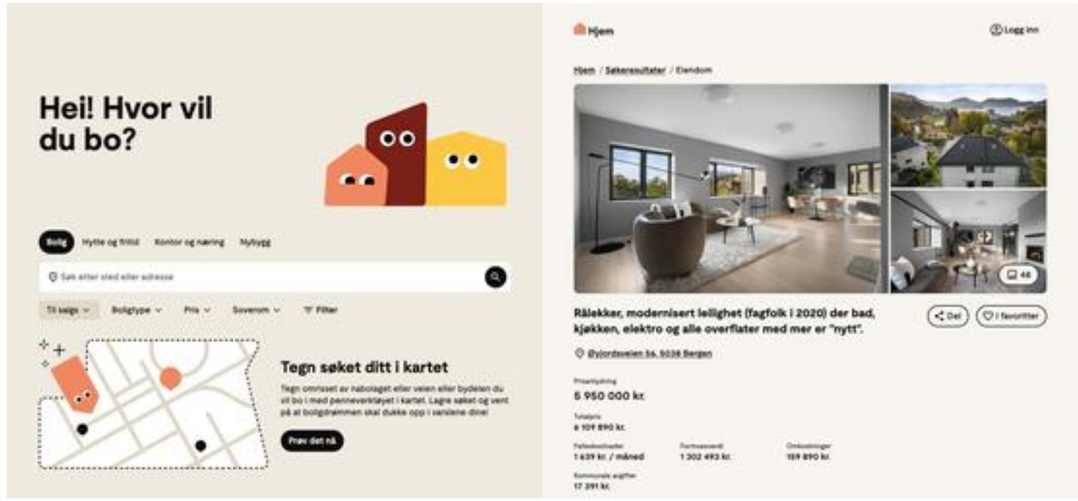
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

proaktiv.no



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF /
Salgsleder
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no