

The image shows a bright, modern living room. A large window with grey frames and light-colored curtains looks out onto a city street. A black sofa is positioned in front of the window, with a white blanket draped over one end. A wooden coffee table in the foreground holds an open book and a small candle. A floor lamp with a white shade stands near the window. The room has a clean, minimalist aesthetic with light-colored walls and wooden flooring.

aktiv.

Elgeseter gate 26B, 7030 TRONDHEIM

**Innbydende leilighet med solfylt
balkong | Ingen dokumentavgift |
Nært NTNU | Felles takterasse |
Mulighet for P-plass**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 370 000,-
Fellesgjeld: Kr 315 814,-
Total ink omk.: Kr 2 685 814,-
Felleskostn.: Kr 4 941,- pr mnd.
Selger: Yuliya Krupoder

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 30/42 kvm
Tomtstr.: 1945.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 404, bnr. 354
Oppdragsnr.: 1710240129

Velkommen til Elgeseter gate 26B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Elgeseter gate 26B - en innbydende leilighet beliggende i femte etasje, med vestvendt balkong og gode solforhold. Boligen har en sentral beliggenhet, med gangavstand til bl.a. NTNU Gløshaugen, Helgasetr, St. Olavs og NTNU Handelshøyskolen. Det foreligger en opsjonsavtale om salg av en del av tomta som kan føre til nedbetaling av fellesgjeld og lavere felleskostnader.

Verdt å merke seg:

Heis

Felles takterrasse i 11. etasje

Bod i kjeller på ca. 4 kvm

Ingen dokumentavgift

Solrik, innglasset balkong

Mulighet for leie av P-plass etter søknad

Nært studieplasser og sentrum

Sovealkove vendt bort fra Elgeseter gate

Kabel-TV, internett, kommunale avgifter m.m. inkl. i fellesutgiftene



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	65
Regnskap	69
Byggetegninger	79
Midlertidig innflyttingstillatelse	86
Ferdigattester	87
Reguleringskart	92
Reguleringsbestemmelser	96
Hyblifiseringssone	103
Planoversikt	105
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm - Bod

5. etasje

BRA-i: 30 kvm - Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-b: 8 kvm - Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1945.9 kvm

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Vinduer: Bygningen har vinduer med 3-lags glass som er datert 2012. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Dører: Balkongdør fra 2012 og ytterdør av ukjent dato. Det ble ikke registrert skader

eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong som er oppgradert i 2012. Ingen avvik blir registrert.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG2

5. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Konsekvens/tiltak: Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

5. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Synlig sprekk på servanten. Utover dette fungerte sanitærutstyr som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

5. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg(støpjern) fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utbedret feil/mangler etter kontroll av det elektriske anlegget - jordfeilbryter og gjennomgang av kurs. Arbeid utført av Carleif Elektro AS.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll av brannsystem, kontroll av filter og ventilasjon, og kontroll av el-anlegg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mulig salg av en del av tomt.

Innhold

ENTRÉ

Entréen gir et ryddig og behagelig førsteinntrykk, med slitesterkt gulv og lyse flater som gir rommet et luftig preg. Her er det plass til oppheng og enkel oppbevaring av yttertøy, og løsningen fungerer godt som et naturlig bindeledd videre inn i boligen. En praktisk entré som er lett å holde oversiktlig.

STUE / KJØKKEN

Stue og kjøkken er samlet i et åpent og funksjonelt oppholdsrom på ca. 20 m², med god plass til sofagruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir

rommet en luftig og behagelig atmosfære. Planløsningen gir god flyt mellom sonene og gjør rommet lett å møblere.

Kjøkkenet er plassert i egen nisje og har en praktisk løsning med gode arbeidsflater og skapplass. Kontrasten mellom lyse fronter og mørk benkeplate gir et moderne og ryddig uttrykk, og kjøkkenet ligger naturlig tilknyttet resten av oppholdsrommet.

INNGLASSET BALKONG

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 7 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har god plass til sittegruppe og kan brukes store deler av året. Store glassflater gir fint lysinnslipp og utsyn mot nærområdet.

SOVEROM

Soverommet er på ca. 4 m² og er effektivt utnyttet med plass til seng og nødvendig møblement. Rommet har vindu som gir naturlig lys og bidrar til en lun og rolig atmosfære. En kompakt løsning som fungerer godt til sitt formål.

BAD

Badet er kompakt og funksjonelt. Rommet er utstyrt med dusjløsning, servant med underskap og toalett. Kontrasten mellom lyse og mørke toner gir badet et moderne preg, og løsningen er effektivt utnyttet for daglig bruk.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Kjøleskap og vaskemaskin vil medfølge handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass for bil som tildeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 83930087

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 370 000

Omkostninger kjøper

2 370 000 (Prisantydning)

315 814 (Andel av fellesgjeld)

2 685 814 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

3 363 (Besittelseserklæring)

8 406 (Gebyr forkjøpsrett)

1 819 (Transport av adkomstdokumenter)

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

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

13 588 (Omkostninger totalt)

22 488 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

25 288 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 699 402 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 708 302 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 711 102 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 558 918 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 235 673 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 161
- Felleskostnad avdrag: kr 1 026
- Felleskostnad driftsdel: kr 1 876
- Strømavgift vaskerom: kr 65
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 626

- Vask av fellesarealer: kr 187

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Vaktmester- og vasketjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter
- Nedbetaling og renteavdrag på fellesgjeld

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 941

Andel Fellesgjeld

Kr 315 814

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 026

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1161

Andel fellesformue

Kr 21 263

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Elgeseterg 26 AS

Organisasjonsnummer

931490125

Om aksjeselskapet

AS Elgeseter gate 26 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i

sammenheng med denne.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Det er nylig avholdt ekstraordinær generalforsamling i AS Elgeseter gate 26. Her ble det vedtatt å inngå en ny avtale med ekstern utbygger knyttet til salg av en tilhørende tomteparsell på ca. 890 kvm. Den nye avtalen erstatter tidligere avtaler og regulerer videre håndtering av tomten.

For fremtiden innebærer dette at det er lagt til rette for en videre prosess knyttet til tomten, som eventuelt kan omfatte regulering og utvikling. Eventuelle endringer forutsetter ordinær reguleringsbehandling og nødvendige offentlige godkjenninger, og det er per i dag ikke vedtatt konkrete tiltak som gir direkte konsekvenser for eksisterende boliger eller daglig bruk av eiendommen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 14634424 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 30.01.2026: 11 474 549

Andel av saldo: 121 420

Første termin/første avdrag: 01.08.2013 (siste termin 01.05.2043)

Flytende rente

Lånummer: 14634424 1 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 2.86% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 30.01.2026: 11 896 077

Andel av saldo: 125 880

Første termin/første avdrag: 01.08.2013 (siste termin 01.05.2043)

Fastrente til 01.06.33

Lånummer: 90517256411 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 30.01.2026: 6 473 805

Andel av saldo: 68 504

Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2047)

Flytende rente

Forkjøpsrett

Dersom en aksje skifter eier, har aksjeeierne i laget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er

utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Aksjelagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 367 562
- Egenkapital: Kr 3 780 207
- Disponible midler: Kr 1 664 843
- Årets endring i disponible midler: Kr 33 094

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hold av hund eller katt søkes til styret. Dyreholdet registreres av styret etter godkjenning. Eier plikter å si fra når dyreholdet opphører. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre som bor i blokka. Styret utformer noen enkle ordensregler rundt slikt dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 404, bruksnummer 354 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/404/354:

HEFTELSE

03.09.1920 - Dokumentnr: 900439 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen.

KJØPEKONTRAKT

Rettighetshaver: Eriksen Eiendom AS

Org.nr: 985 929 033

Gjelder tomteareal ca. 290 kvm.

OBLIGASJON

Beløp: Nok 460 400

Panthaver: Aksjeselskapets 70 aksjonærer

Løpenr: 1213518

** Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 2000/3291-1

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse for søndre del av blokka den 20.12.1958.

Det er innført bestemmelser i gjeldende plan- og bygningslov som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

ANDRE BYGGETILTAK

- Ferdigattest for takterrasse datert 05.07.2019

- Ferdigattest for utvendige trapper 06.09.2002

- Ferdigattest for innglassing av balkonger datert 05.07.2000

Det foreligger også igangsettingstillatelse for rehabilitering av fasader og nye ventilasjonsanlegg i alle leiligheter datert 30.03.2012. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.

Det er også gitt tillatelse til oppføring av sykkelbod datert 19.01.1996 og garasje datert 17.07.1985.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på disse tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av dem kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i byggesone 1, S1 og er avsatt til bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Deler av eiendommen er underlagt reguleringsplan følgende reguleringsplan:

PlanID: r0197r

Plannavn: Elgeseter 16 og 18

Vedtaksdato: 29.10.2009

Formål: Gate med fortau

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20180044

Plannavn: Planprogram for samlet campus i Trondheim

Formål: Hensikten med planarbeidet er å lage en reguleringsplan for Elgeseter gate, nordre del. Planen skal tilrettelegge for endret gatetverrsnitt og sidestilt kollektivløsning for å gi bedre fremkommelighet for kollektivtrafikken, gående og

syklende.

PLANFORSLAG

PlanID: r20210014

Plannavn: Elgeseter gate 26 og 30B, Magnus den Godes gate 4,6 og 8 og Udbyes gate 3 og 5

Formål: Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med næringsareal på eiendommen Elgeseter gate 26A og 26B.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Adgang til utleie

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

Aksjeeier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten styrets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers

forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.02.2026







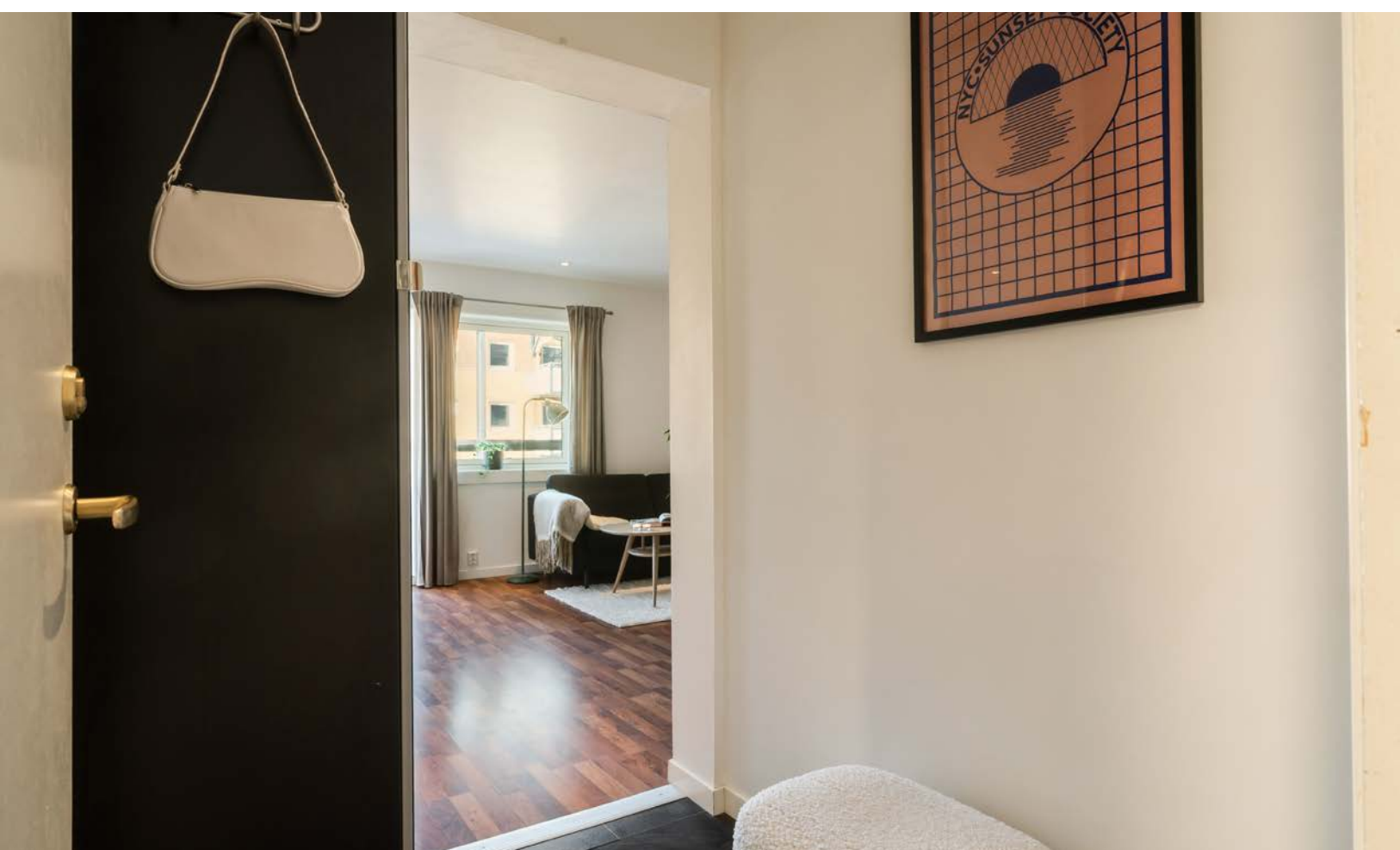










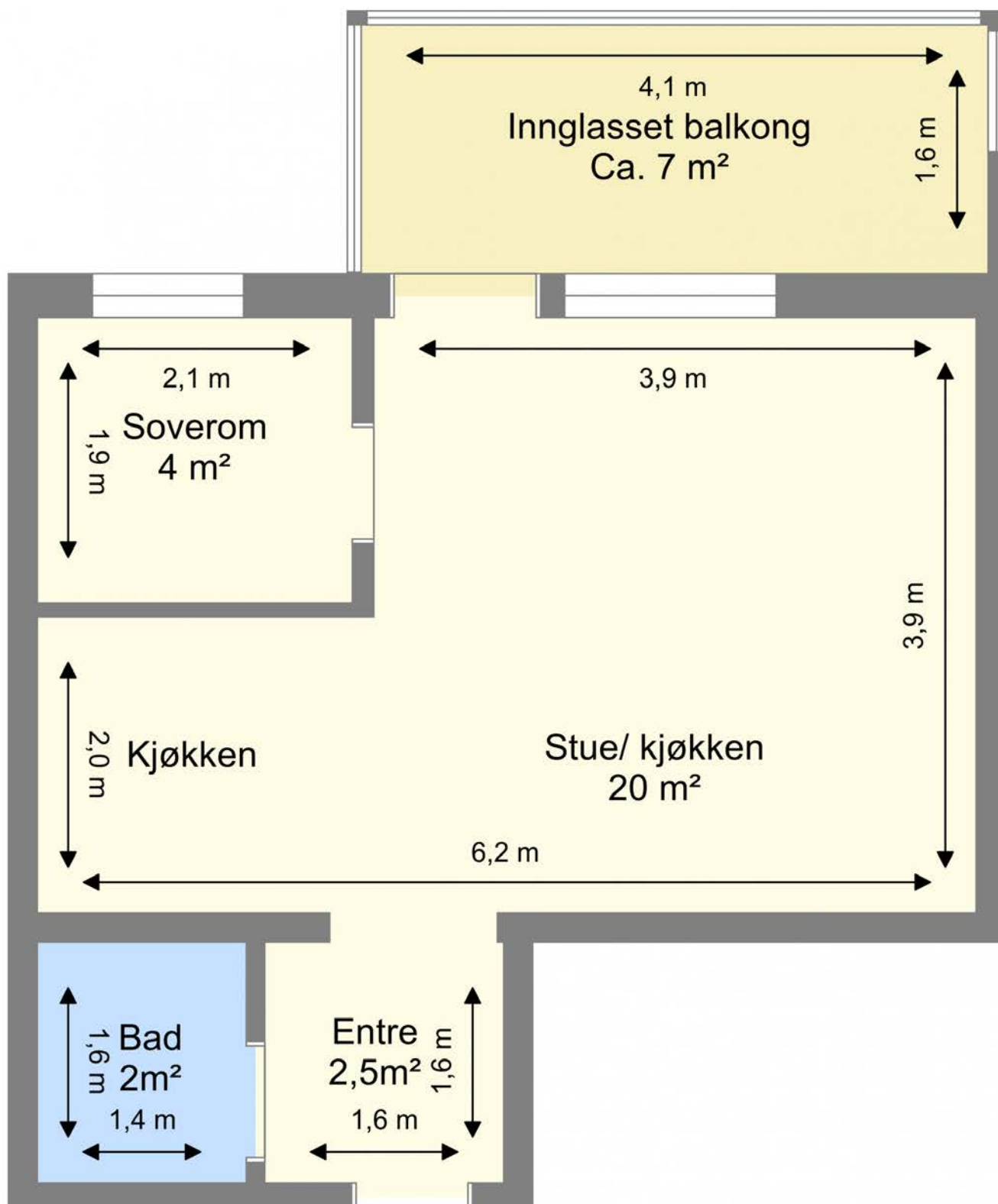






Elgseter gate 26 B

5. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Elgeseter gate 26B - Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hesthagen	3 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.2 km	
Marienborg stasjon	12 min
Linje R60, R70	
0.9 km	
St. Olavs gate	20 min
Linje 9	
1.5 km	
Trondheim S	7 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
2.5 km	
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Nidelven skole (1-10 kl.)	13 min
37 elever, 5 klasser	
0.9 km	
Birralee International School Trondheim (...15 min	
278 elever, 23 klasser	
1.1 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	17 min
328 elever, 19 klasser	
1.2 km	
Berg skole (1-7 kl.)	20 min
289 elever, 19 klasser	
1.5 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	27 min
560 elever, 38 klasser	
2 km	
Thora Storm avd. Adolf Øien	17 min
396 elever	
1.2 km	
Trondheim Katedralskole	16 min
600 elever, 21 klasser	
1.2 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

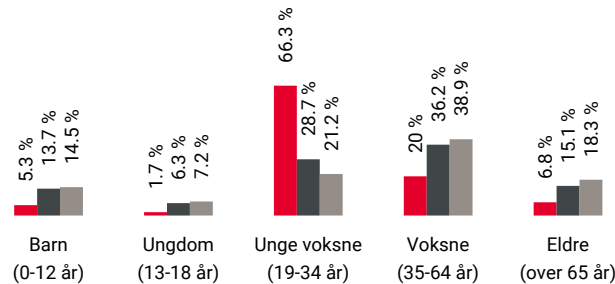
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elgeseter/Vangslund	1 931	1 621
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	3 min
50 barn	
0.3 km	
Øya barnehage (1-5 år)	4 min
91 barn	
0.3 km	
Lerkendal barnehage (0-5 år)	11 min
59 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Elgeseter	1 min
Bunnpris & Gourmet Elgeseter	3 min
Post i butikk	0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100

Sport

- 

Finalebanen

Fotball, sandvolley, lekeplass

3 min

0.3 km
- 

Gløshaugen idrettshall

Aktivitetshall

8 min

0.6 km
- 

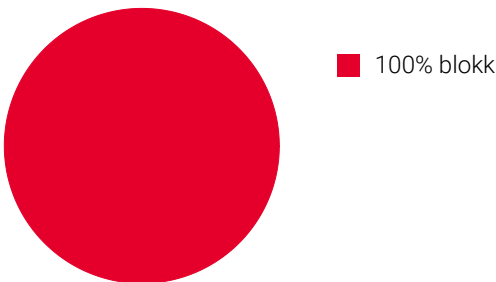
High Energy Trondheim

5 min
- 

Impulse Tr.senter Lerkendal

12 min

Boligmasse



«Sentralt beliggende»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

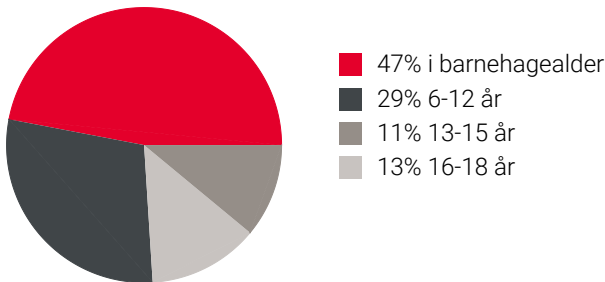
Trondheim Torg

19 min
- 

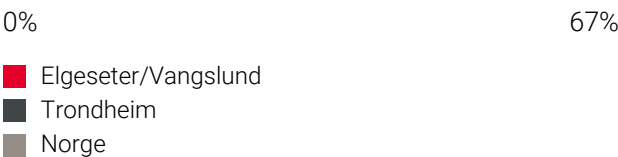
Sykehusapoteket i Trondheim

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

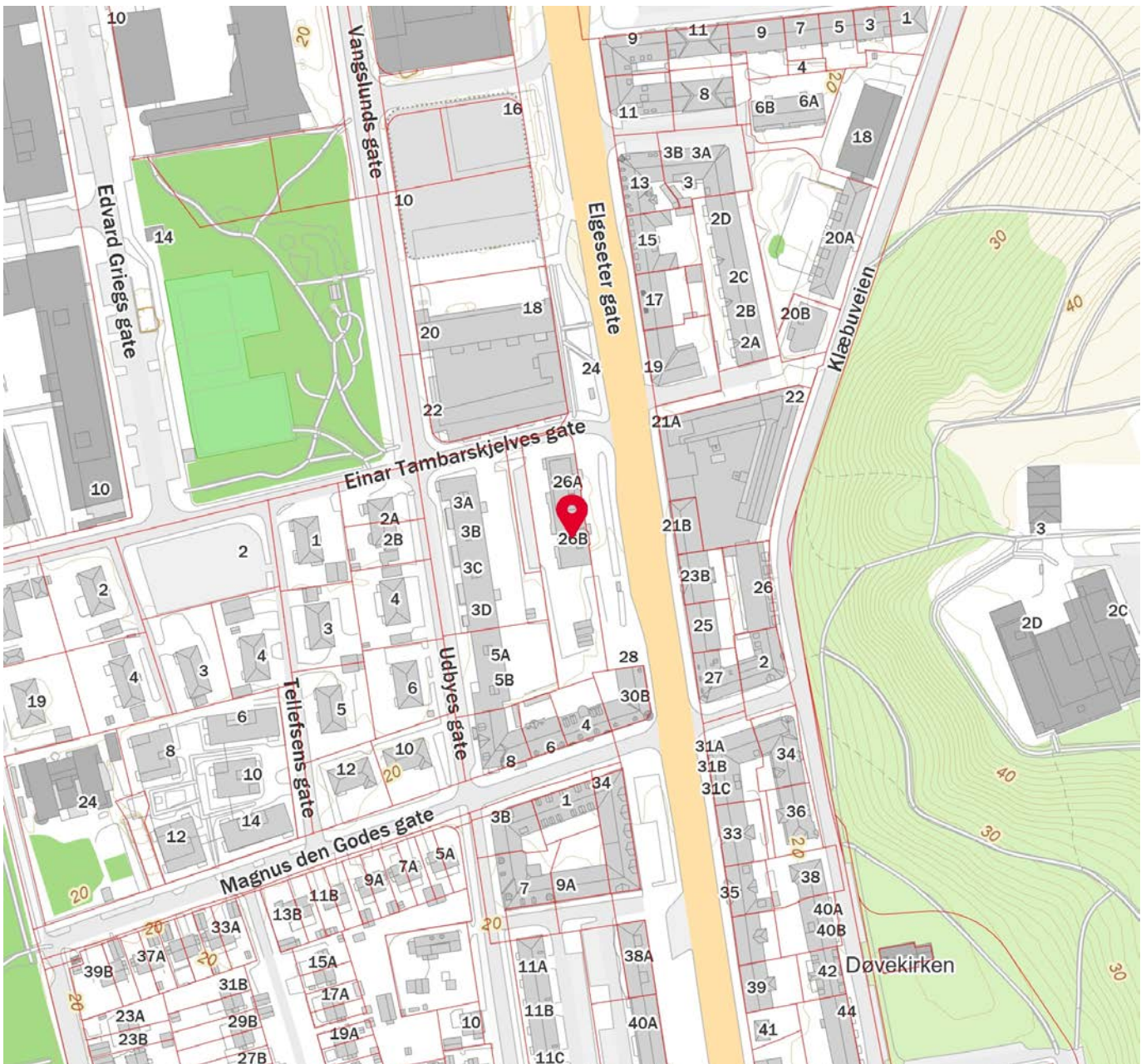
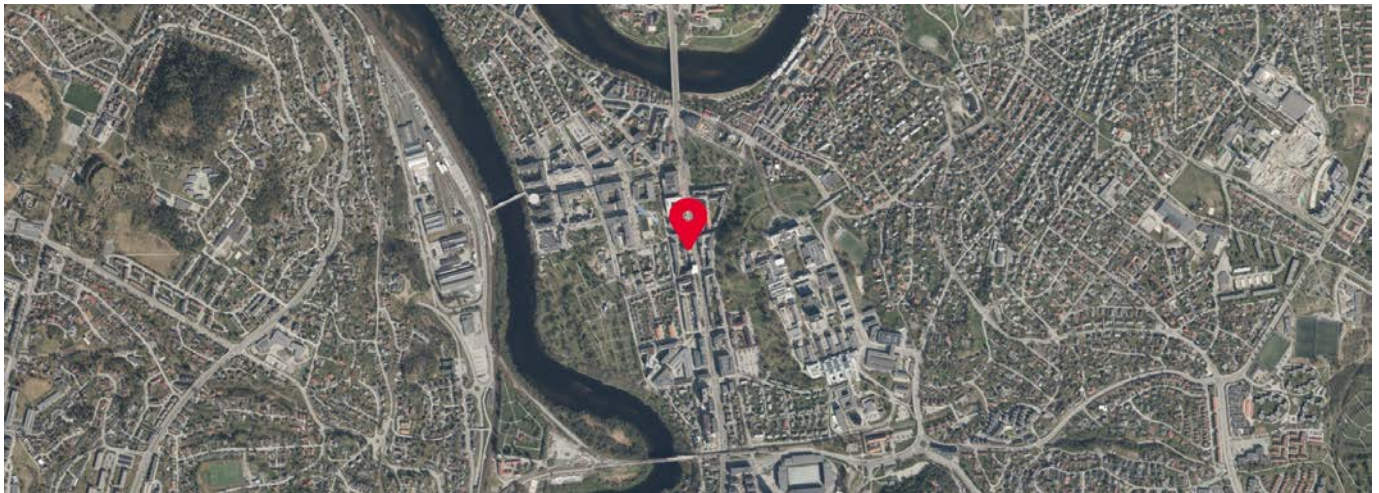


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240129	

Selger 1 navn
Yuliya Krupoder

Gateadresse	
Elgeseter gate 26B	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710240129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret feil/ mangler etter kontroll av elektriske anlegget - jordfeilbryter og gjennomgang av kurs.

Arbeid utført av

Carleif Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av brannsystem, kontroll av filter og ventilasjon, og kontroll av el-anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulig salg av en del av tomt.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yuliya Krupoder	f09e8f0fe9937b8e563216 12a2524494a26efac9	31.01.2026 17:47:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710240129

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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Elgeseter gate 26B , 7030 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 404, bnr. 354



Aksjenummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1082

Referansenummer: JN3345

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

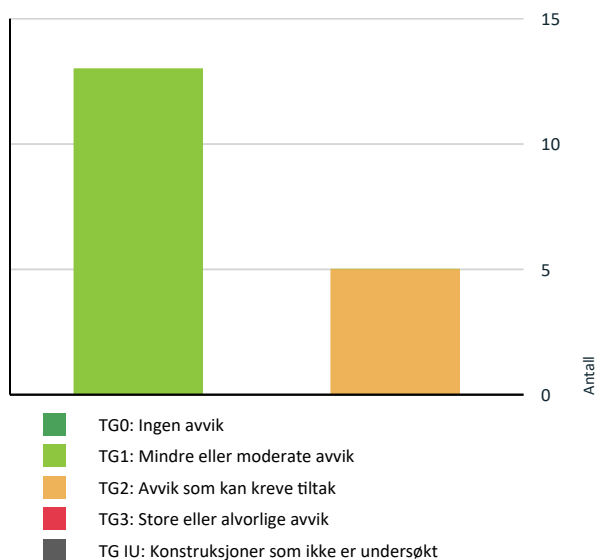
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt endringer vedrørende plassering av kjøkken, samt at det er etablert et soverom. Leiligheten er godkjent med sovealkove og det gjøres da oppmerksom på at soverommet på 4 m² er mindre en anbefalinger på 7 m².

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Kommentar

Rehabilitert i 2012.

Anvendelse

Byggemåte: Høyblokk oppført i 11. etasjer over kjeller er hovedsakelig oppført som en betongkonstruksjon. Utvendige fasader er i pusset malt utførelse med innslag av fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon, teknet med papp eller lignende. Vinduer med 3-lagsglass.

Standard

Normal standard uten tegn på skader som krever tiltak.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer med 3-lags glass som er datert 2012. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Balkongdør fra 2012 og ytterdør av ukjent dato. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong som er oppgradert i 2012. Ingen avvik blir registrert.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet opplyses oppgradert i 2012 av en tidligere eier. Det er ikke framlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Ingen avvik med behov for tiltak blir registrert.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, servantskap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Synlig sprekk på servanten. Utover dette fungerte sanitærutstyr som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone og synlig tettesjikt/ baderomsplater. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av en tidligere eier i 2012. Rommet har laminat på gulv, malt overflate og laminatplater på vegg over benk. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Fremstår uten tegn på skader som krever tiltak.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/ plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lokal stoppekran er plassert på kjøkken. Hovedstoppekrane er mest sannsynlig plassert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg(støpejern) fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har balansert ventilasjon som ble etablert i 2012. Aggregat er plassert på kjøkken. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på kjøkken og er på ca. 100 liter. Fabrikasjonsskilt er ikke synlig slik at dato ikke er kjent. Bereder vurderes likevel til å være nyere en 20 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er oppgradert rundt 2012.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en elkontroll med dokumentert rettet avvik datert 07.02.2025 av Tensio. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

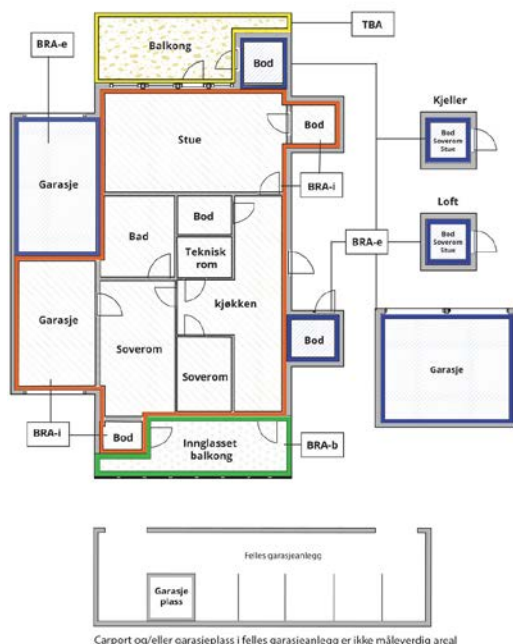
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	30		8	38	
Boder		4		4	
SUM	30	4	8		
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, innglasset balkong		
Boder		Bod	

Kommentar

Bod i 11. etasje og kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 2 m² og medtatt som BRA-E.

Innglasset balkong er medtatt som BRA-B.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er foretatt endringer vedrørende plassering av kjøkken, samt at det er etablert et soverom. Leiligheten er godkjent med sovealkove og det gjøres da oppmerksom på at soverommet på 4 m² er mindre en anbefalinger på 7 m².

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Yuliya Krupoder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	404	354		0	1945.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elgeseter gate 26B

Hjemmelshaver

As Elgeseterg 26

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
931490125		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
33

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	30.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forretningsførerinfo	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Elgeseter gate 26B, 7030 TRONDHEIM

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261234

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182241741

Gårdsnummer

404

Bruksnummer

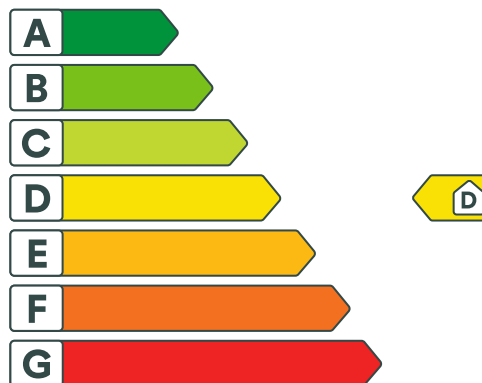
354

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0503



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1958

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

189,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

201,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 667 kWh

Vedtekter for
AS Elgeseter gate 26, boligaksjeselskap,
org.nr. 931 490 125,
vedtatt i konstituerende generalforsamling 09.07.1957,
Endret i generalforsamling 07.05.2018.
Sist endret 09.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Elgeseter gate 26 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.100,- fordelt på 70 aksjer, hver pålydende kr 1.430,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksjonær kan kun eie en aksje (leilighet).

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

(5) I forbindelse med ny aksjelov (trådte i kraft 1. januar 1999) hvor oppføring av aksjeeiere og håndtering av overdragelser skjer ved å føre elektronisk aksjeeierbok, skal aksjeeiers originale adkomstdokumenter, aksjebrev og boligobligasjon, oppbevares i trygg forvaring i selskapets bankboks eller hos forretningsfører. Aksjeeiere kan be om å få utskrevet en kopi av aksjeeierboken, aksjebevis, hvor opplysninger om aksjeeier og registrert pant er notert. Eventuelle pantavere mottar en besittelseserklæring. Aksjeeierboken er selskapets juridiske dokument som forteller hvem som er rettmessig innehaver av aksjene.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare enkeltpersoner som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Aksjens omsettelighet er begrenset, idet den bare kan omsettes sammen med boligobligasjon og aksjonærens leilighet.

- (2) Selskapet kan nekte godkjenning til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
- (3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksje(n).
- (5) Aksjeeiere plikter å informere styret om alle husstandens medlemmer.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom en aksje skifter eier, har aksjeeierne i laget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjen overdras til ektefelle, til aksjeeierens 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 aksjen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar aksjen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i selskapet 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 inne fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jmfør borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i laget regnes fra dato for sammenhengende botid i AS Elgeseter gate 26. Står flere aksjeeiere i lage med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Aksjeeier som vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjeeier. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i laget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeieren er en juridisk person.
- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Aksjeeier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten styrets samtykke (korttidsutleie)

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Aksjeeiere som får tillatelse til midlertidig bruksoverlating plikter å opplyse styret om navn og telefonnummer til leietakerne samt informere disse om vedtektene og ordensreglene slik at de er orientert om de plikter som følger beboerne i Elgeseter gate 26. Når en leietaker og/eller aksjeeier er varslet om gjentatte eller alvorlig brudd på pliktene, kan dette medføre oppsigelse av leietakerne fra styrets side med måneds varsel.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, sluk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, peis/ovn/ildsted, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Dersom vedlikehold av leiligheten, i henhold til selskapets vedtekter, ikke blir gjennomført, og det er fare for forringelse av fellesareal, miljø og andre leiligheter, kan styret i selskapet rekvirere fagmenn på vegne av aksjeeier og for aksjeeiers regning. Dette kan dog ikke skje uten at aksjeeier er informert og hatt anledning til å ordne opp.
- (9) Egenandel knyttet til selskapets forsikring av bygg skal dekkes av aksjeeier når skaden finner sted utenom fellesareal, men innenfor boligens areal, og i de tilfeller hvor skade skyldes uansvarlighet, overseelse eller direkte overlegg. Aksjeeier er også ansvarlig for skade forårsaket av eventuelle besøkende/medboere/leietakere.
- (10) Mindre skader som påføres fellesanlegg, hvor forsikring ikke benyttes, kan også kreves utbedret i de tilfeller hvor dette skjer ved uansvarlighet. Aksjeeier skal da varsle styret om skaden og iverksette tiltak for utbedrelse i dialog med styret.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet 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 aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens §5-22 første led. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Selskapets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at det vekselvis slutter 1 og 2 av styret annet hvert år.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

9-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sent senest en uke før møtet skal avholdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal avholdes.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 6-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

10-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilskutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Generelle regler for ro og orden i AS Elgesetergate 26

Velkommen

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget

ANSVAR – OMFANG – SIKKERHET

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Aksjeeier plikter å holde leiligheten med godkjent brannslukningsapparat. Aksjeeier skal ha tre nøkler til hoveddør, to nøkler til postkasse, to brikker til restavfalls nedkast og ett gjesteparkeringsbevis.

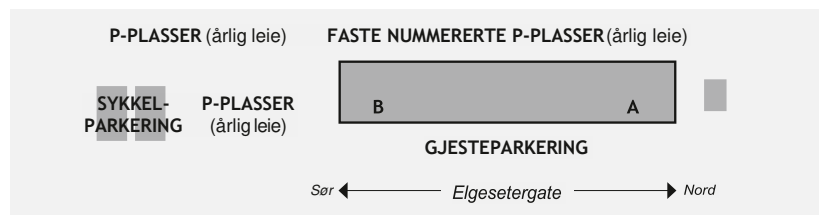
FELLESANLEGG / HEIS – DYREHOLD – PARKERING

Bruk heis og andre fellesanlegg med fornuft og etter forskrifter. Skader påfører selskapet – og dermed beboerne – unødvendige utgifter.

Hold av hund eller katt søkes til styret. Dyreholdet registreres av styret etter godkjenning. Eier plikter å si fra når dyreholdet opphører. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre som bor i blokka. Styret utformer noen enkle ordensregler rundt slikt dyrehold.

Bilparkering på faste plasser tildeles etter ansiennitet. Derav 10 plasser med motorvarmeruttak.

Gjester med parkeringsbevis (tildelt av styret) tillates å parkere på forsida av huset. Biler uten parkeringsbevis blir tauet bort. Dette kan skje uten forvarsel og for eiers regning. Respekter skiltingen i området.



Sykkel parkeres i egne sykkelboder ute eller i stativ i kjelleren. Sykler skal settes i stativene og ikke inntil veggene eller trappene. Sykler, vogner, ski, kjelker o.l. må ikke settes i trapperom, ganger, kjeller eller loft. Beboernes egne boder kan benyttes til dette formål.

Leie for bilparkering gjelder for ett kalenderår av gangen og kreves inn i begynnelsen av året. Ved flytting eller oppsigelse av dette leieforhold, blir leie ikke refundert eller overført til andre beboere. Styret fastsetter pris for leie av parkeringsplass.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Vask av fellesarealer er satt ut til eksternt byrå. Byrået vasker heis, gulv i ganger og trapper. I tillegg vasker de vaske vindu i trappeoppgang og ved behov, vindu i dører. Renhold utover dette i hver etasje påligger aksjeeier som ansvar å få gjennomført. Boder på loft og kjeller omfattes av renholdsplikten, og renholdet påligger den enkelte eier. Spesielt ved utflytting påhviler dette ansvar aksjeeier.

I vaskerommet har alle brukere ansvar for renhold og orden.

KILDESORTERING – AVFALL

Restavfall samles i gjennyttet plastpose og kastes i nedgravd container på byggets nordside (mot Einar Tambarskjelves gate). Nedkastet åpnes med tildelt brikke. Unngå brannfarlig avfall, f.eks. varm aske og lignende, fyller fuktet med olje eller annen brannfarlig væske.
<https://trv.no/sortere/>

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir, plast og spesial- avfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler. Malingsrester, spraybokser o.l. kan settes i røde bokser som er plassert i kjelleren.
<https://trv.no/levere-avfall/returpunkt-og-midtbypunkt/>

Annet avfall, som ikke dekkes av utplasserte containere, må beboere selv sørge for å bli kvitt på annen måte ved at det fraktes til egnede mottaksplasser.
<https://trv.no/levere-avfall/>

Styret bestiller container to ganger årlig (vår/høst).

Lagring av personlige saker og avfall i fellesarealer, inne så vel som ute, er ikke tillatt og kan fjernes uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gitt tillatelse til det.

Mating av fugler, eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene, og må ikke forekomme.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger samt annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. Det er lytt i blokka og lyden bærer over flere etasjer.

Sang- og musikk- undervisning el.l. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Aktiviteter som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, høy musikk og maskiner som skaper støy og vibrasjon (bormaskin, hamring o.l.), **må ikke foregå på søn- og helligdager eller mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. Lørdager bør slike aktiviteter avsluttes seinest kl. 18.**

Ved oppussing eller annen langvaring støy skal resten av beboerne varsles via oppslag og informasjon på blokkas Facebookside så tidlig som mulig. **Særlig sjenerende støy, f.eks langvarig boring i bærevegg eller fjerning av flis/støp varsles minimum 24 timer i forveien.**

Ikke rist tøy eller gulvmatter fra verandaer eller vinduer, i trapper eller ganger.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller mugg i leiligheten. Det er installert balansert ventilasjon i alle leiligheter. Filterskift/service utføres to ganger i året av entreprenør. Anlegget sørger kun for ventilasjon – ikke oppvarming av leilighetene.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting el.l. i den kalde årstida, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Sett ikke opp markiser, parabolantennor el.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Eventuelle blomsterkasser festes på innsidene av veranda.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i kjeller-/lofts- boder eller ute på innglasset veranda. Det er ikke tillatt med kull-/gass- grill på verandaer, takterrasse eller på uteområde der røyk kan trekke inn i leiligheter.

VASKEKJELLER

Vaskeriet kan benyttes ved å tegne seg på liste. Les vaskeinstruks for klær/ vaskemidler og bruksanvisninger for maskinene før bruk.

Maskinene må ikke benyttes etter kl. 22.00 mandag–fredag eller etter kl. 18.00 lør-/søndager. Alle plikter å gjøre rent etter seg. Husk også rengjøring av lofilter i tørketrommel. Klær som er dryppvåte skal ikke henges i tørkerommet. Fremmedvask tillates ikke. Det er begrenset kapasitet og ingen leilighet kan skrive seg på listen for hele dager – vis hensyn.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig ved uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Andre materialer må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløp går tett og eieren får omkostninger med å stake opp.

MATRESTER OG FETT SKAL IKKE TØMMES I AVLØP ELLER TOALETT!

Sørg for at sluk og avløpsrør er åpne og at kraner ikke lekker slik at det oppstår oversvømmelser. Gjør deg kjent med stengekraner for vann i leiligheten din.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives her. Reglene skal derfor ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – reglene for ro og orden samt lagets vedtekter.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan bolig- selskapet pålegge eieren å selge boligen.

Vedtatt i generalforsamlingen
Trondheim, 19. mai 2021
AS Elgesetergate 26

Facebook: Beboere i Elgeseter gate 26 • E-post: elgesetergate26@styrepost.no

AS Elgeseter gate 26 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 850 268	4 213 524	1 850 240	2 127 550
Felleskostnader kapitaldel		2 752 956	0	2 752 982	2 479 761
Tillegg elektroniske fellesavtaler		491 400	446 040	491 400	526 250
Andre tillegg	1	148 068	129 492	148 250	158 950
Andre driftsinntekter	2	362 880	63 780	62 580	89 980
Sum driftsinntekter		5 605 572	4 852 836	5 305 452	5 382 491
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-21 150	-14 100	-14 100	-21 150
Styrehonorar		-150 000	-100 000	-100 000	-150 000
Avskrivninger		-38 815	-38 815	-38 815	-38 815
Forretningsførerhonorar		-127 273	-123 047	-127 300	-131 475
Honorar administrative tjenester		-10 606	-10 281	-10 700	-11 080
Eksterne honorar	4	-187 276	-14 971	-14 100	-75 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-143 580	-208 891	-164 050	-159 700
Vaktmestertjenester		-45 539	-60 029	-40 650	-46 750
Renholdstjenester		-147 978	-139 077	-148 250	-158 950
Løpende vedlikehold	6	-171 752	-68 717	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-167 294	0	-150 000	-350 000
Elektroniske fellesavtaler		-495 734	-463 814	-491 400	-526 250
Forsikring		-419 311	-374 299	-408 000	-482 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-447 789	-359 019	-361 400	-485 450
Eiendomsavgifter		-309 527	-303 687	-318 900	-325 000
Energi, felles		-61 285	-82 912	-98 000	-75 400
Andre driftsutgifter	8	-45 826	-11 385	-20 000	-18 210
Sum driftskostnader		-2 990 736	-2 373 043	-2 605 665	-3 155 830
DRIFTSRESULTAT		2 614 836	2 479 793	2 699 787	2 226 661
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		110 030	103 748	67 000	67 000
Finanskostnader		-1 357 305	-1 149 016	-1 379 005	-1 316 797
Netto finansposter		-1 247 275	-1 045 268	-1 312 005	-1 249 797
Resultat før skattekostnad		1 367 562	1 434 525	1 387 782	976 864
Ordinært resultat etter skatt		1 367 562	1 434 525	1 387 782	976 864
ARSRESULTAT	9, 14	1 367 562	1 434 525	1 387 782	976 864
Disponering av totalresultat:		1 367 562	1 434 525	1 387 782	976 864
Overført til annen egenkapital		1 367 562	1 434 525	0	0

AS Elgeseter gate 26 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	33 202 377	33 202 377
Andre anleggsmidler	10	375 215	414 030
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		715	715
Sum anleggsmidler		33 578 307	33 617 122
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	27 400	19 423
Periodiserte kostnader		250 597	245 137
Mellomregning Klare Finans	11	64 970	47 944
Opptjente renter		70 278	66 301
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 625 920	1 675 333
Sum omløpsmidler		2 039 165	2 054 139
SUM EIENDELER		35 617 472	35 671 261

AS Elgeseter gate 26 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	13, 14	100 100	100 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	3 680 107	2 142 716
Sum egenkapital		3 780 207	2 242 816
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	31 002 543	32 375 826
Borettsinnskudd	15, 17	460 400	460 400
Sum langsiktig gjeld		31 462 943	32 836 226
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 331	198 993
Betalbar skatt		0	169 829
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		91 717	67 367
Påløpte renter		152 452	141 133
Påløpte kostnader		7 022	13 741
Annen kortsiktig gjeld		801	1 155
Sum kortsiktig gjeld		374 322	592 218
Sum gjeld		31 837 265	33 428 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 617 472	35 671 261
Pantstillelser	15	31 462 943	32 836 226

Sted: _____, dato: _____

Dagfinn Bjørgen
Leder

Teodor Wikeland
Styremedlem

Snorre Almeland
Styremedlem

Kari Mette Kalland
Styremedlem

Stein Kolaas
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans AS forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til boligaksjeselskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	148 068	129 492
Sum andre tillegg	148 068	129 492

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2024	2023
Strømvavgift eluttak	28 080	28 080
Kompensasjon/erstatning	300 000	0
Utleie av parkering/garasjer	34 800	35 700
Sum andre inntekter	362 880	63 780

Boligaksjeselskapet har inngått opsjonsavtale om salg av eiendom. Kompensasjon/erstatning gjelder delbetaling knyttet til denne avtalen.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	21 150	14 100
Sum personalkostnader	21 150	14 100

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Fakturerte tjenester	36 287	0
Juridisk rådgivning	134 953	0
Teknisk rådgivning	844	806
Sum eksterne honorarer	187 276	14 971

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester til Asplan Viak for ferdigattest etter fasaderehabilitering og honorar til TOBB for økonomitjenester.

Juridisk rådgivning gjelder advokathonorarer knyttet til salg av eiendom og reklamasjonssak for tak.

Teknisk rådgivning gjelder HMS.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	36 737	28 054
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	74 375	148 750
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 990	8 796
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	7 500
Avtale om kontroll av el-anlegg	8 413	0
Avtale om adgangskontroll og dører	11 004	15 791
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 063	0
Sum drifts- og serviceavtaler	143 580	208 891

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	69 414	10 989
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	78 046	9 186
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	20 648	45 688
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 434	1 673
Reparasjon og vedlikehold annet	2 211	1 182
Sum vedlikehold	171 752	68 717

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	167 294	0
Sum periodisk vedlikehold	167 294	0

Periodisk vedlikehold gjelder lekkasjesøk og utbedring av vannskade.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	210	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	16 585	0
Kontorrekvisita, trykksaker	0	2 250
Telefon og porto	245	0
Generalforsamling/årsmøte	10 253	0
Bankgebyrer	695	684
Andre gebyrer	11 601	3 203
Tilskudd bomiljø	0	727
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 674	4 520
Andre kostnader	1 563	0
Sum andre driftsutgifter	45 826	11 385

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 461 920	1 426 901
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 367 562	1 434 525
Tilbakeført avskrivning	38 815	38 815
Avdrag lån	-1 373 283	-1 438 321
Korrigerings av tidligere års regnskap	169 829	0
Årets endring i disponible midler	33 094	35 019
Disponible midler i periodens slutt	1 664 843	1 461 920
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 664 843	1 461 920

Korrigerings av tidligere års regnskap gjelder tilbakeføring av feilaktig avsatt utsatt skatt i 2015.

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Tomter	Vaskerianlegg	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 930 791	29 075 587	196 000	125 848	582 229	112 031
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 930 791	29 075 587	196 000	125 848	582 229	112 031
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	125 848	207 014	112 031
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 930 791	29 075 587	196 000	0	375 215	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	38 815	0
Antatt levetid i år :				3	15	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1958. Rehabiliteringer er gjennomført i 1999 og 2012.

Rehabilitering av heis og takterrasse er gjennomført i perioden 2017-2018.

Årets avskrivninger gjelder porttelefon anskaffet i 2019.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	15	15
Bankinnskudd	1 625 905	1 675 318
Sum bankinnskudd	1 625 920	1 675 333

Note 13 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel	Funksjon
Dagfinn Bjørgen	1 aksje	Leder
Kari Mette Kalland	1 aksje	Styremedlem
Stein Kolaas	1 aksje	Styremedlem
Pia Høgåsen-Manshaus	1 aksje	Styremedlem
Teodor Wikeland	1 aksje	Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 100 100,- fordelt på 70 aksjer, hver pålydende kr 1 430,-

Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 242 816	808 291
Aksje-/grunnkapital 01.01	100 100	100 100
Aksje-/grunnkapital 31.12	100 100	100 100
Annen egenkapital 01.01	2 142 716	708 191
Årets resultat	1 367 562	1 434 525
Korrigerings av tidligere års regnskap	169 829	0
Annen egenkapital 31.12	3 680 107	2 142 716
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 780 207	2 242 816

Korrigerings av tidligere års regnskap på kr. 169.829 gjelder tilbakeføring av feilaktig avsatt utsatt skatt i 2015.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	33 202 377
Restgjeld 31.12	31 462 943

Pålydende pantstillelser var kr 85 260 400,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehabilitering av bygningssmassen	Rehabilitering	Rehabilitering	Rehabilitering	Div. bygn.messig av arbeid, VVS- og bygningssmassen kraftinstall., heis
Lånenummer:	14634424	1461384101	1461384120	14634424 1	90517256411
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2000	2000	2013	2017
Rentesats:	4.677 %	4.659 %	4.677 %	2.869 %	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Fastrente til 01.06.2033	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.05.2043	01.04.2025	01.04.2025	01.05.2043	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	34 800 000	5 000 000	5 000 000	34 800 000	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 298 152	270 403	155 053	12 914 387	6 737 831
Avdrag i perioden:	403 522	215 074	123 325	501 706	129 656
Lånesaldo 31.12:	11 894 630	55 329	31 728	12 412 681	6 608 175
Saldo 5 år frem i tid:	9 608 957	0	0	9 675 020	5 808 532

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

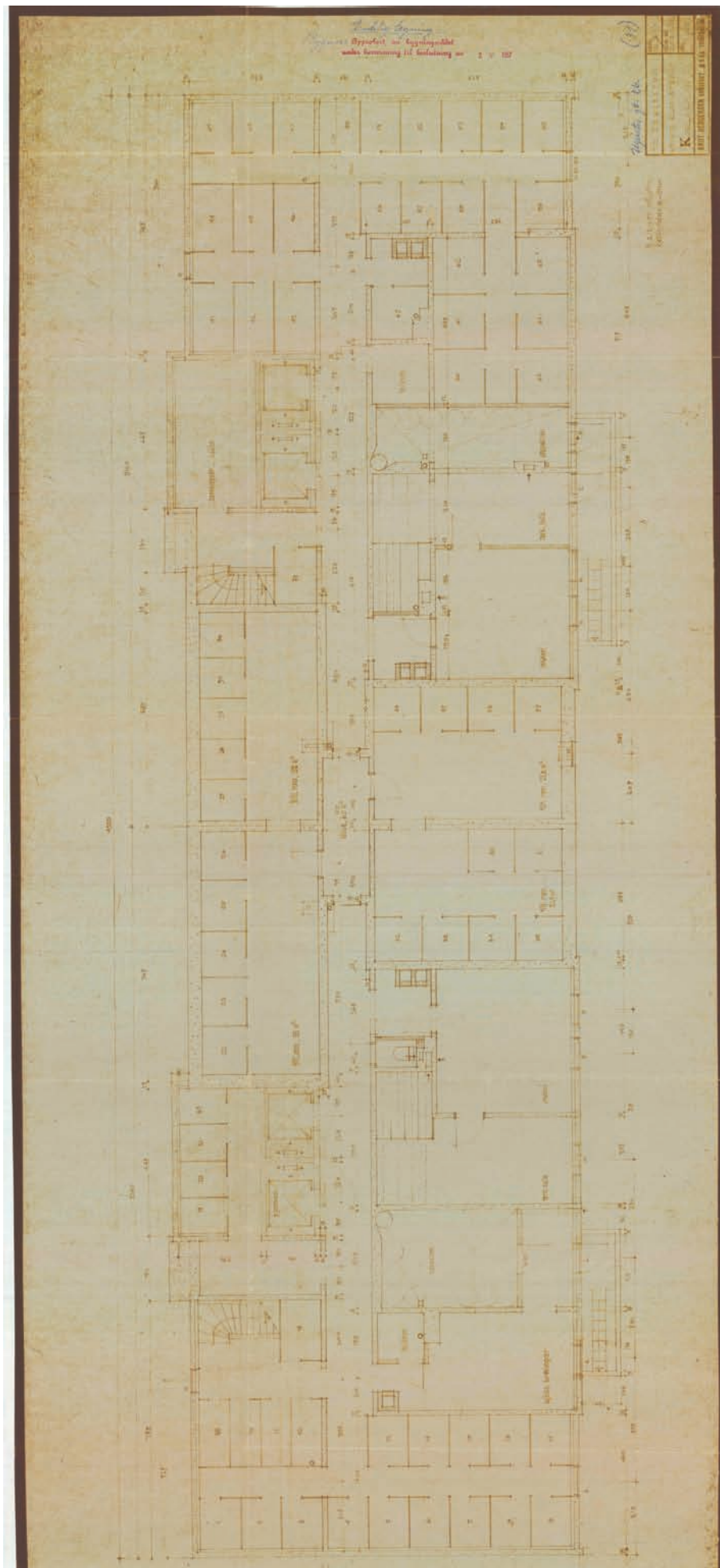
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1461384101	9	965	8 685
	1	907	907
	29	881	25 549
	1	845	845
	9	776	6 984
	10	641	6 410
	10	594	5 940
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1461384120	9	553	4 977
	1	520	520
	29	505	14 645
	1	485	485
	9	445	4 005
	10	368	3 680
	10	340	3 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14634424	9	207 496	1 867 464
	1	194 968	194 968
	29	189 487	5 495 123
	1	181 657	181 657
	9	166 780	1 501 020
	10	137 809	1 378 090
	10	127 630	1 276 300
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14634424 1	9	216 534	1 948 806
	1	203 460	203 460
	29	197 740	5 734 460
	1	189 569	189 569

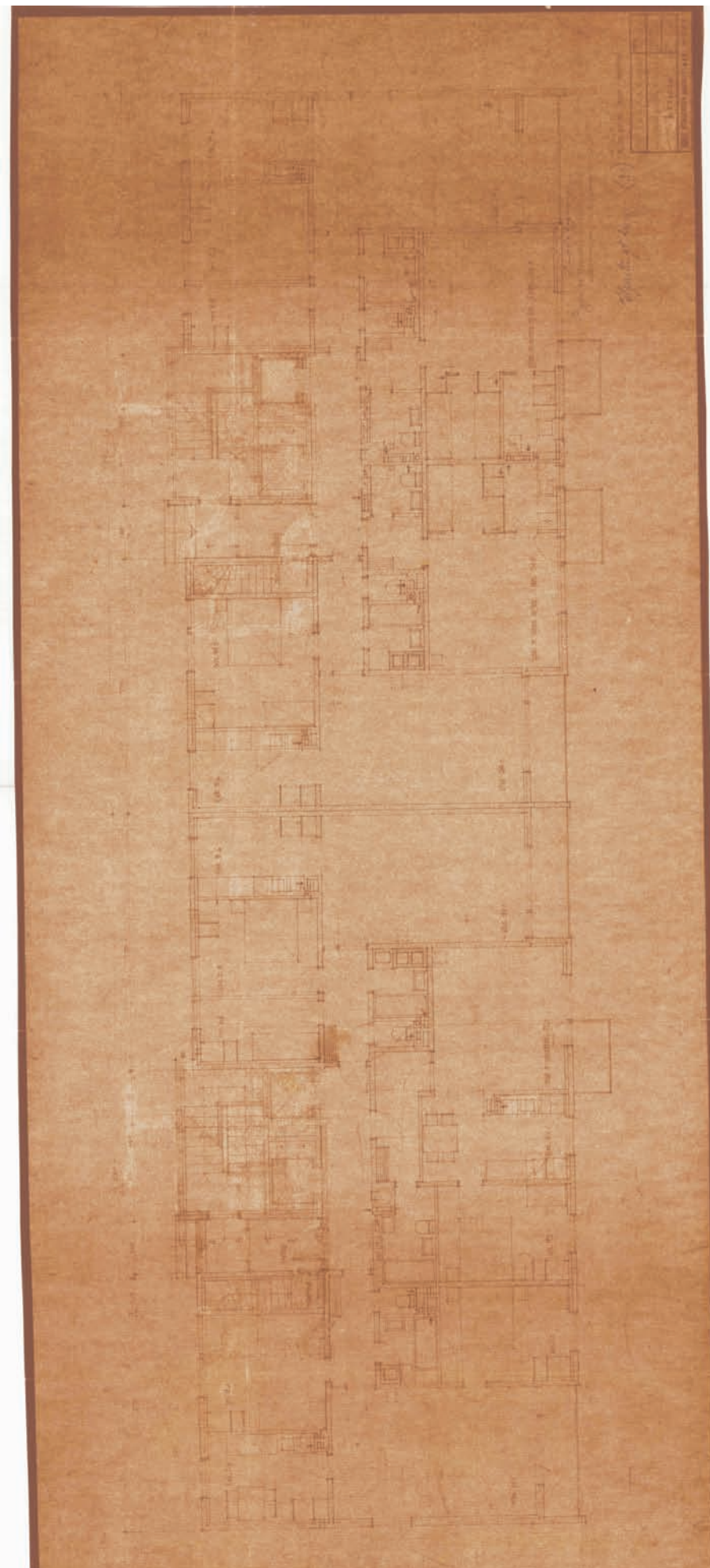
PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	9	174 044	1 566 396
	10	143 811	1 438 110
	10	133 189	1 331 890
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517256411	9	115 277	1 037 493
	1	108 316	108 316
	29	105 271	3 052 859
	1	100 921	100 921
	9	92 656	833 904
	10	76 561	765 610
	10	70 906	709 060

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	460 400	460 400
Sum innskudd	460 400	460 400



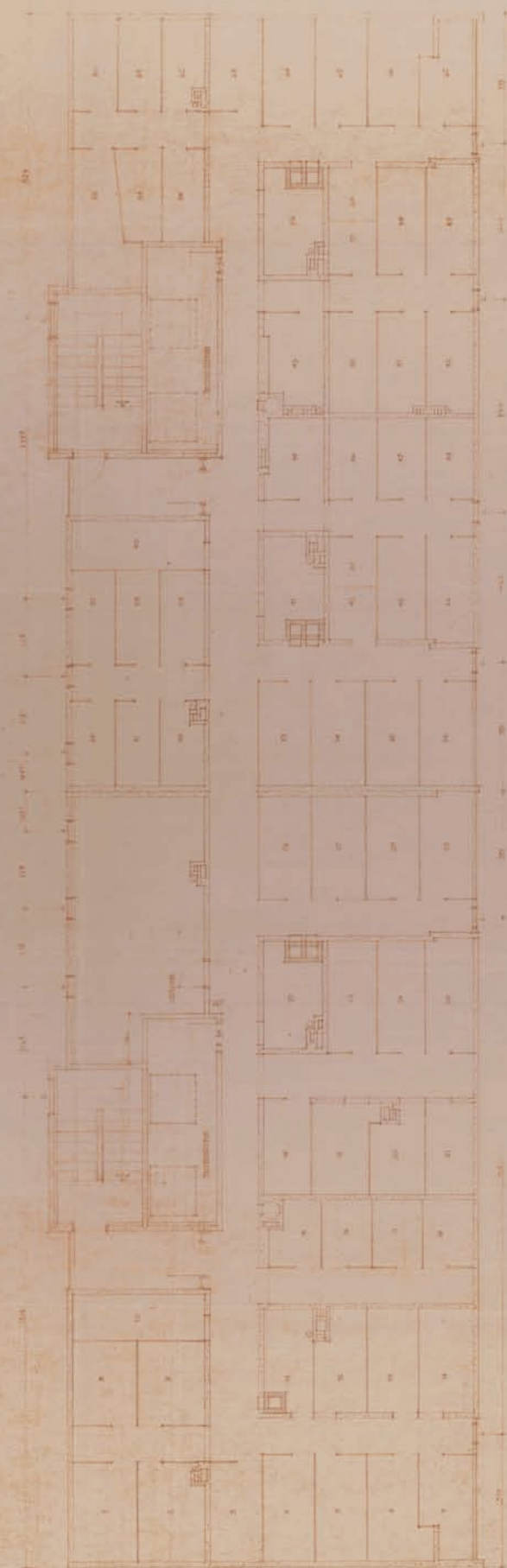


Public Library
Open to the public on Wednesdays
from 10 o'clock till 4 o'clock

(31)

W. H. Smith & Co.
Printers, 15, Abchurch Lane, London, E.C.

PRINTED BY	W. H. SMITH & CO.
PRINTED AT	15, ABCHURCH LANE, LONDON, E.C.
PRINTED FOR	THE PUBLIC
PRINTED IN	ENGLAND

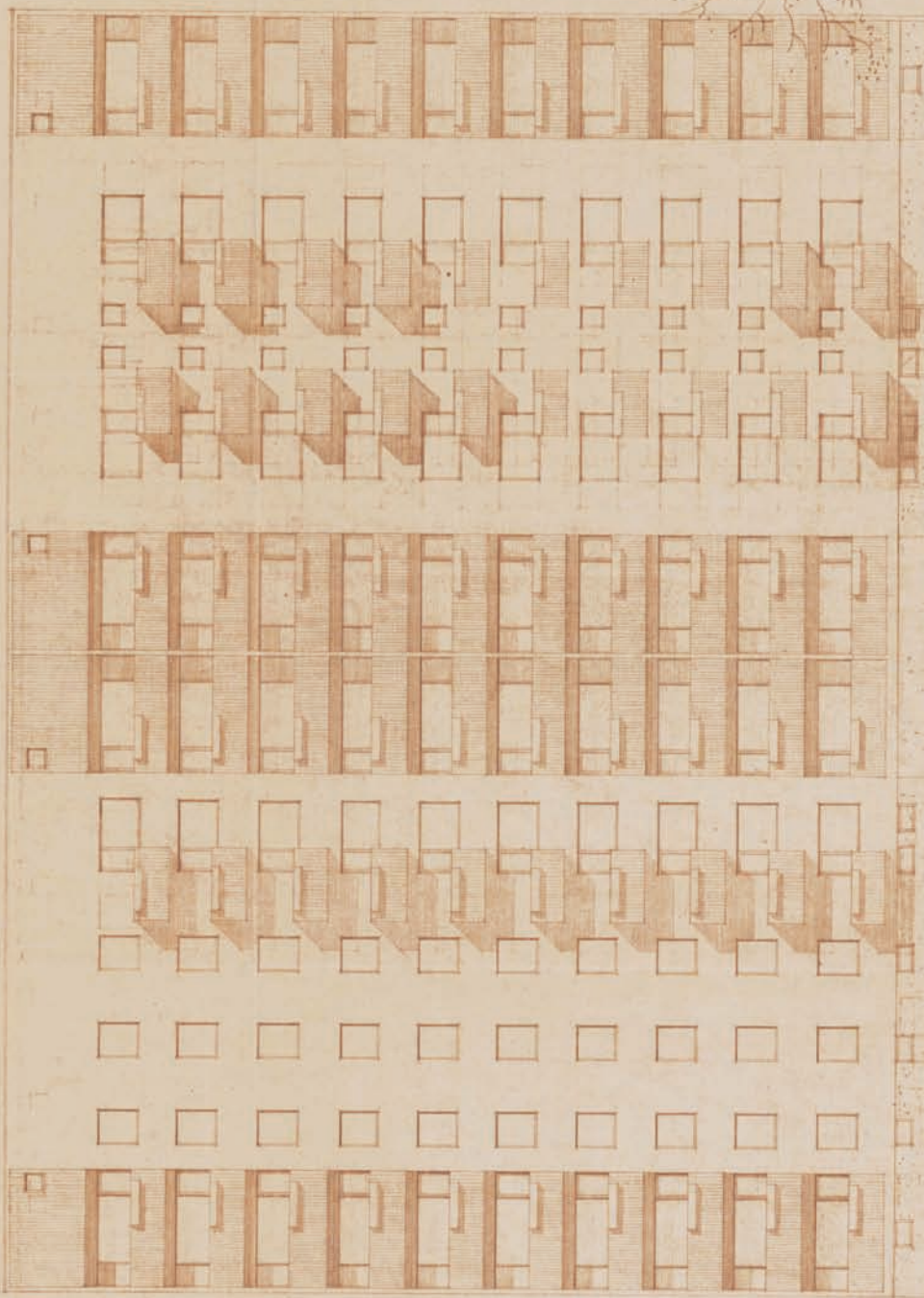


[illegible]

五

August 26.

8-17-07	20-10-20	234.03	1.00
8-12-07			



152/57
A/S Jernbeton Trondhjem,
h.a.r.

26,
Ad: Nr. 35, Elgeseter gate.

Inspeksjon er foretatt sammen med helseinspektøren og helserådets bygningstekniske kontrollør.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for nordre halvpart av høyhuset.

Branndør mot kjeller må innsettes og vaskeriet gjøres helt ferdig før leilighetene tas i bruk.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 11. oktober 1958.

For bygningssjefen:

I. Maalø



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-17/82756-30

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Saksnummer
BYGG-17/82756
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Leif Bårdstu

Dato
05.07.2019

Elgeseter gate 26 A, ferdigattest for takterrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 404/354/0/0
Bygningsnummer: 182241741
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Tiltakshaver: AS ELGESETERG 26
Vurdert dispensasjon: PBL § 29-4

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: AS ELGESETERG 26

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 28.06.2019.

Vi viser til vedtak i dokumentnr. BYGG-17/82756-16 (ferdigattest datert 06.07.2018) og BYGG-17/82756-23 (tilbaketrekking av ferdigattest) datert 18.05.2019.

Byggesakskontoret legger dokumentasjon mottatt 06.07.2018 og 28.06.2019 til grunn for behandling av søknaden.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i dokumentnr. BYGG-17/82756-2 og BYGG-17/82756-27.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Profil-fasade AS
Vestre Rosten 88 B
N-7075 TILLER

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
98/26571
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
05.07.2000

ELGESETER GATE 26, FERDIGATTEST

Byggeadresse: Elgeseter Gate 26 G.nr.: 404/354-355

Tiltakets art: Balkonger med innglassing

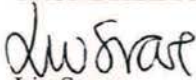
Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 0550/99 . datert 13.04.1999 .

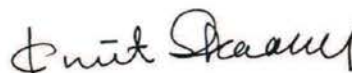
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Liv Svare
bygningssjef



Knut Skaanes
saksbehandler

vedlegg

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

NUPAS Trondheim AS
Vikelvfare 4
N-7054 RANHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
98/20113
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
06.09.2002

ELGESETER GATE 26A-B, FERDIGATTEST -UTVENDIGE TRAPPER

Byggested: **ELGESETER GATE 26A-B** Gnr.:404 Bnr.: 354
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Nilsens Utviklingsprosjekter**
Tiltakshaver: **Elgesetergt. 26 v/Thor Wilhelm Nilsen**
Tiltakets art: **Uvendige trapper**
Bygningstype: **Boliger**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 02.05.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1433/98.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Knut Skaanes
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

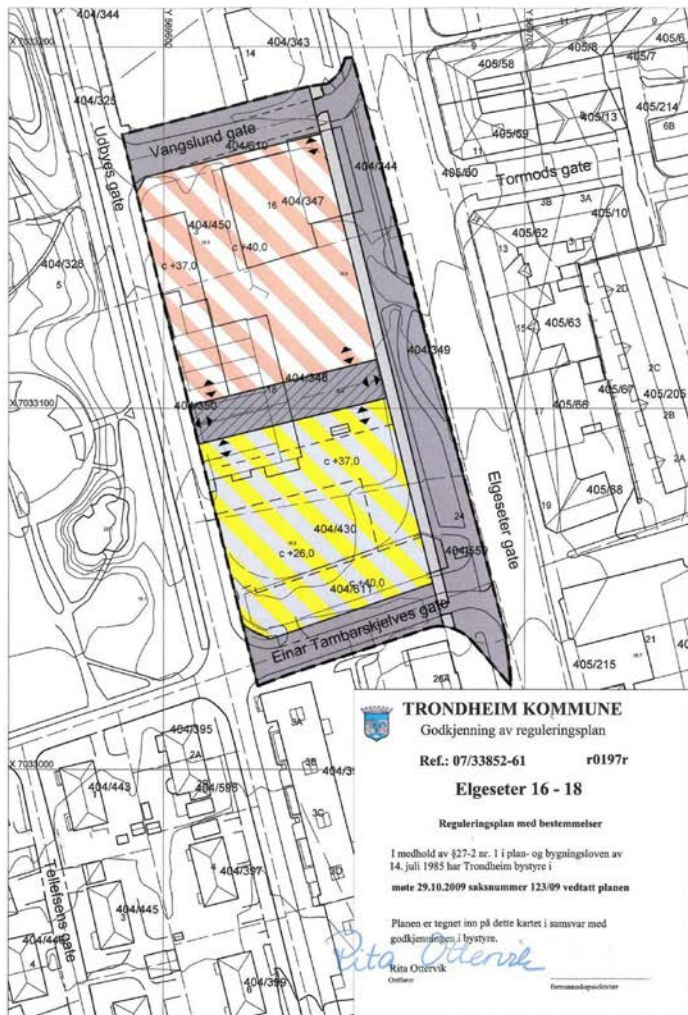
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)

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

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 7. ledd)

- Felles adkomst (710)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2. ledd)

- Boligforrebring (910)
- Annet kombinert formål (990)
- Næring/bensinstasjon

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggesgrense (1211)
- Byggetlinje (påløst plassering) (1212)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel

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

Ekvidistanse 0.5 m

0 10 20 30 40 50



TRONDHEIM KOMMUNE

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



Elgeseter gate 16-18, plan 2 av 2

Reguleringsplan med bestemmelser

MÅLESTOKK:

1:1000/A3

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/33852-61 r0197r

Elgeseter 16 - 18

Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i møte 29.10.2009 saknummer 123/09 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Formannskapet

REVISJONER

Revisjoner i hht møte 15.04.2009
Revisjoner i hht feliretting
Ferdigstilling av plankart
Kart til sluttbehandling

DATO

22.04.2009
30.04.2009
12.05.2009
04.09.2009

SIGN.

VH
VH
mhs
fns

DATO

SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
Offentlig ettersyn
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen
Godkjent i bystyret

DATO

01.04.2008
03.06.2009
08.06.2009 - 24.07.2009
29.09.2009
08.10.2009
29.10.2009

SIGN.

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

Planen er fremmet av:
I.K. Lykke

TEGNET
VH/mhs

REGULERINGSPLAN NR.
r0197r

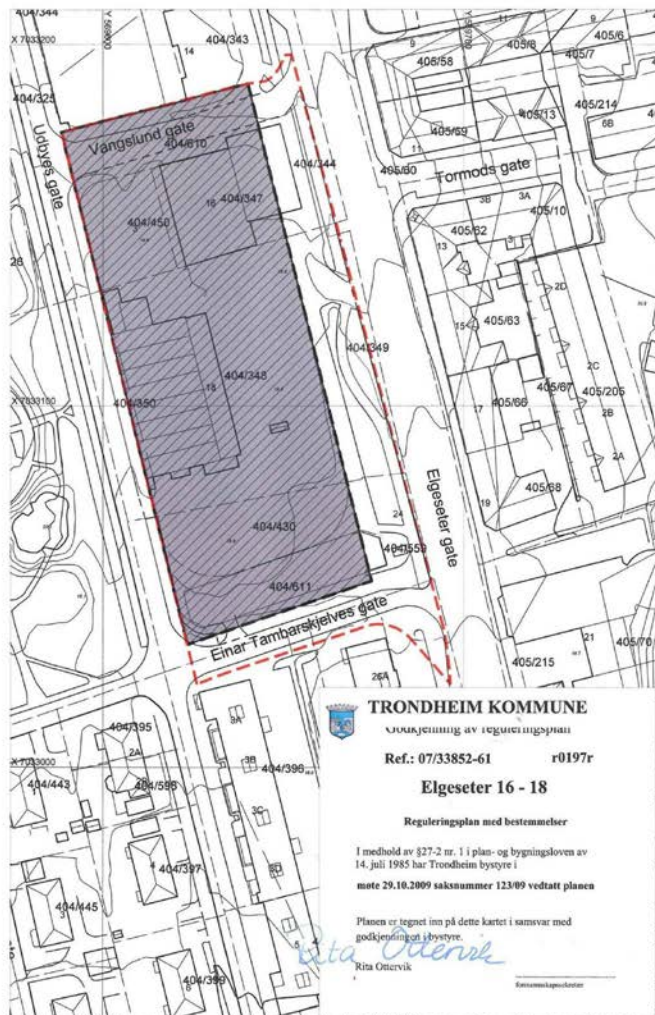
SAKSBEH.

ARKIVNR.

DATO: 09.03.2009

KOMMUNENS SAKSNR.: 07/33852

KEP



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 7. ledd)

Garasjer (770)

LINJESYMBOLER M.V.

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

Illustrasjoner:

— Planens totale omfang

0 10 20 30 40 50

Ekvidistanse 0,5 m

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Elgeseter gate 16-18, plan 1 av 2

Reguleringsplan med bestemmelser

MÅLESTOKK:

1:1000/A3



TRONDHEIM KOMMUNE

Utvalgt av reguleringsplan

Ref.: 07/33852-61 r0197r

Elgeseter 16 - 18

Reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 29.10.2009 saknummer 123/09 vedtatt planen

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

Rita Østervik

Kommunesjef

REVISJONER

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

DATO

DATO	SIGN.
22.04.2009	VH
30.04.2009	VH
12.05.2009	mhs
04.09.2009	fhs

DATO

DATO	SIGN.
22.04.2009	VH
30.04.2009	VH
12.05.2009	mhs
04.09.2009	fhs

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	01.04.2008	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.06.2009	
Offentlig ettersyn	08.06.2009 - 24.07.2009	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	29.09.2009	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.10.2009	
Godkjent i bystyret	29.10.2009	

Planen er utarbeidet av:

VOLL ARKOTEKTER AS, Kjøpmannsgt. 40, 7011 Trondheim

Planen er fremmet av:

L.R. Ljøse

TEGNET

VH/mhs

REGULERINGSPLAN NR.

r0197r

SAKSBEH.

ARKIVNR.

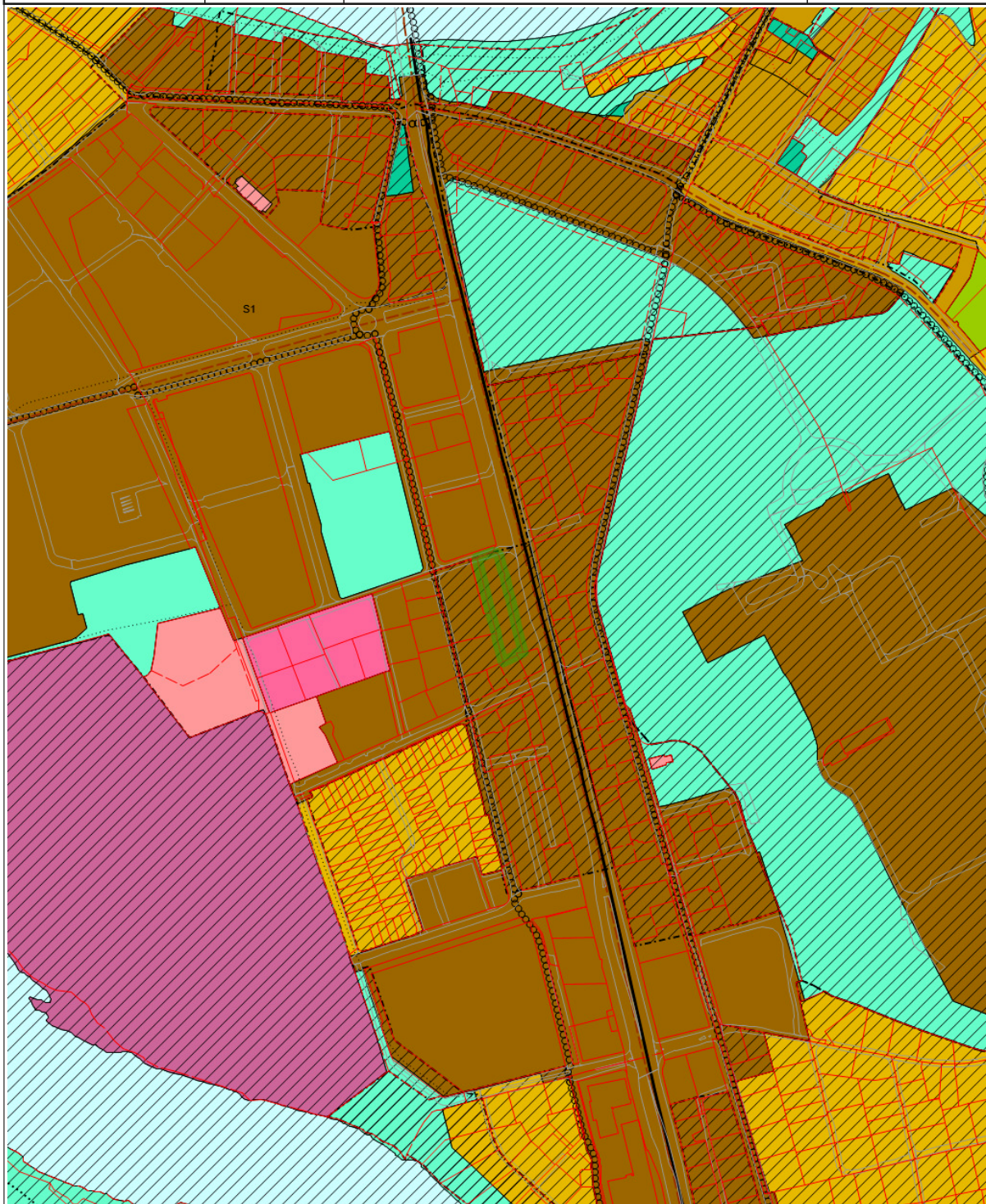
KEP

DATO: 09.03.2009

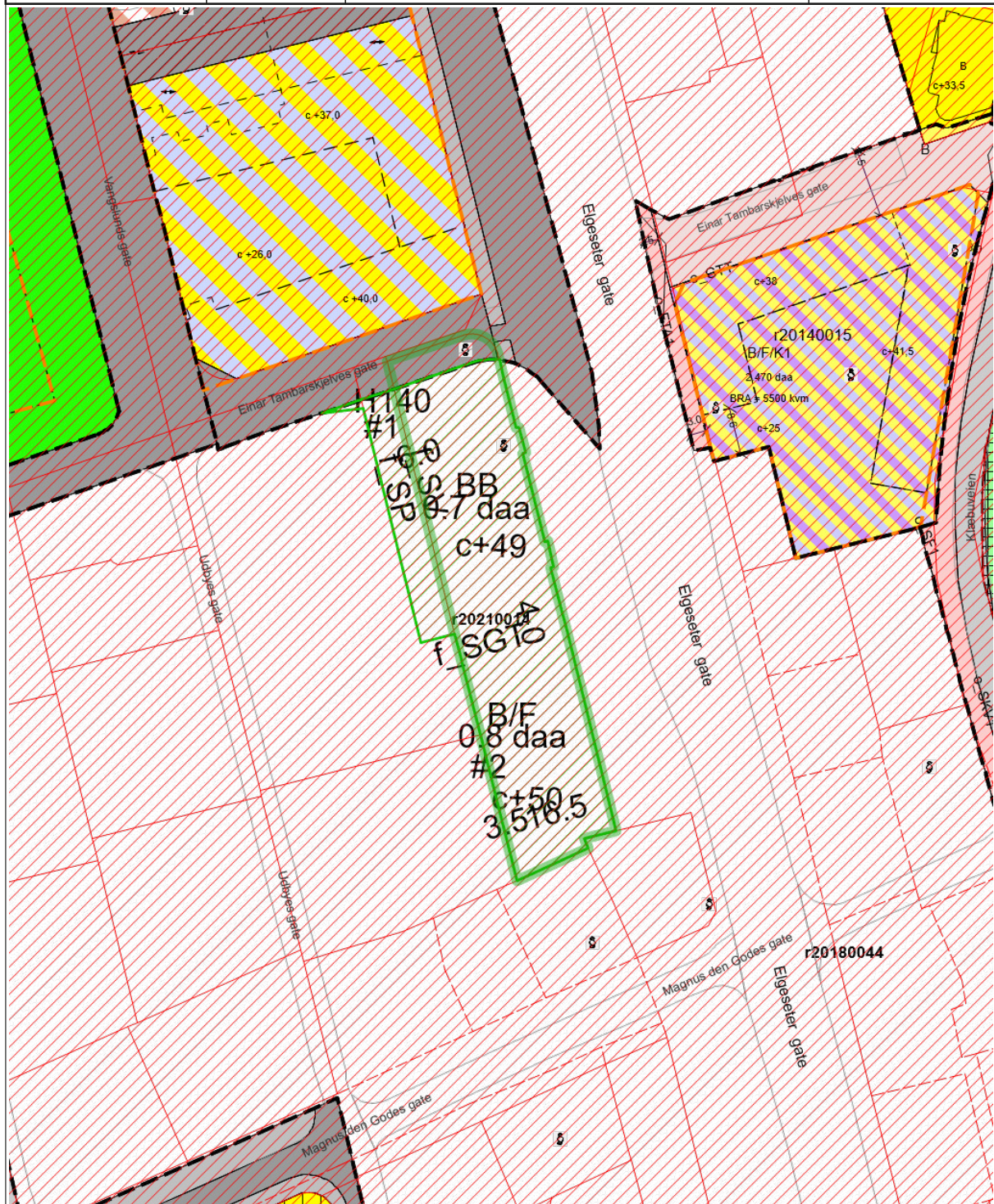
KOMMUNENS SAKSNR.: 07/33852

KEP

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 354	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Elgeseter gate 26A 7030 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 354	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Elgeseter gate 26A 7030 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R 197r

Arkivsak: 07/33852

Elgeseter gate 16 og 18 Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Trondheim bystyre mø
29.10.09, sak B nr. 123/09.

Lita Ottervik
ordfører

formannskapsekretær

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende reguleringsformål som er vist på plankartene:

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

§ 3 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vangslunds gate

Gata skal opparbeides med tosidig fortau minimum 2,5 meter brede.

Det tillates at bebyggelse kan krager ut over gata i maksimum 2,5 meters bredde fra 3. etasje og høyere.

Det tillates etablert bruforbindelse over gata mellom bygninger på begge sider. Brua skal ha en frihøyde fra gate på minimum 4,5 meter, en bredde på maksimum 4 meter og høyden skal ikke overstige en etasjehøyde. Brua skal utføres i transparent materiale som tillater lysgjennomgang.

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

4.2 Einar Tambarskjølves gate

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

4.3 Elgeseter gate

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

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomst

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

5.2 Felles garasjeanlegg

Eierforhold

Kjelleren skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

Arealbruk

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

Grad av utnytting

Maksimalt tillatt utnytting 9 330 m² BRA.

§ 6 KOMBINERTE BYGGEFORMÅL

6.1 Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelsen

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

Utomhusplan

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

Parkering

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

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

Atkomst

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

Varelevering

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

Avfall

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

Skilt

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

6.2 Boliger og ForretningArealbruk

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

Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttning til butikk er 4000 m² BRA salgsflate.

Imaginære plan skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.

Maksimal tillatt utnyttning til boliger med tilhørende anlegg er 6910 m² BRA.

Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

Uterom for boliger

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

Alle leiligheter skal ha balkong.

Takoppbygg

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

Boligmiljø

Min 50 % av boligene skal ha universell utforming.

Det tillates ikke etablert boliger på lavere nivå enn kote 25.

Inngang til boliger skal legges til Udbyes gate og skal ha direkte atkomst til felles uterom.

Leiligheter skal være gjennomgående.

Alle leilighetene skal være 2- roms eller større og minimum 60 % skal være 3roms eller større.

5.3 Næringsbygg og bensinstasjon

Arealbruk

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

Grad av utnyttning

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

Utforming av bebyggelsen

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

Atkomst

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Miljø

Støytiltak

Støynivå innendørs og i uterom skal ikke overskride de anbefalte grenseverdiene for lydklasse C angitt i Norsk Standard NS 8175, Lydforhold i bygninger. Soverom skal plasseres mest mulig skjermet for støy fra biltrafikk. Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon med støvfilter for innluft med tilfredsstillende kvalitet.

Med søknad om byggetiltak skal det foreligge en støyutredning som beregner støynivå og redegjør for effekten av planlagte støyskjermingstiltak. Alle foreslåtte støyskjermingstiltak skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til boliger.

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

Geoteknisk undersøkelse

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

Forurenset grunn

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

8.2 Vilkår om anlegg

Krav om anleggsplan

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

Krav til trafiksikkerhet i anleggsperioden

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

Krav til anleggsstøy

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

Krav til trebeskyttelse i anleggsperioden

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

Krav til reduksjon av støy i anleggsperioden

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

Bystyrets vedtak av 29.10.09 er som følger:

VEDTAK:

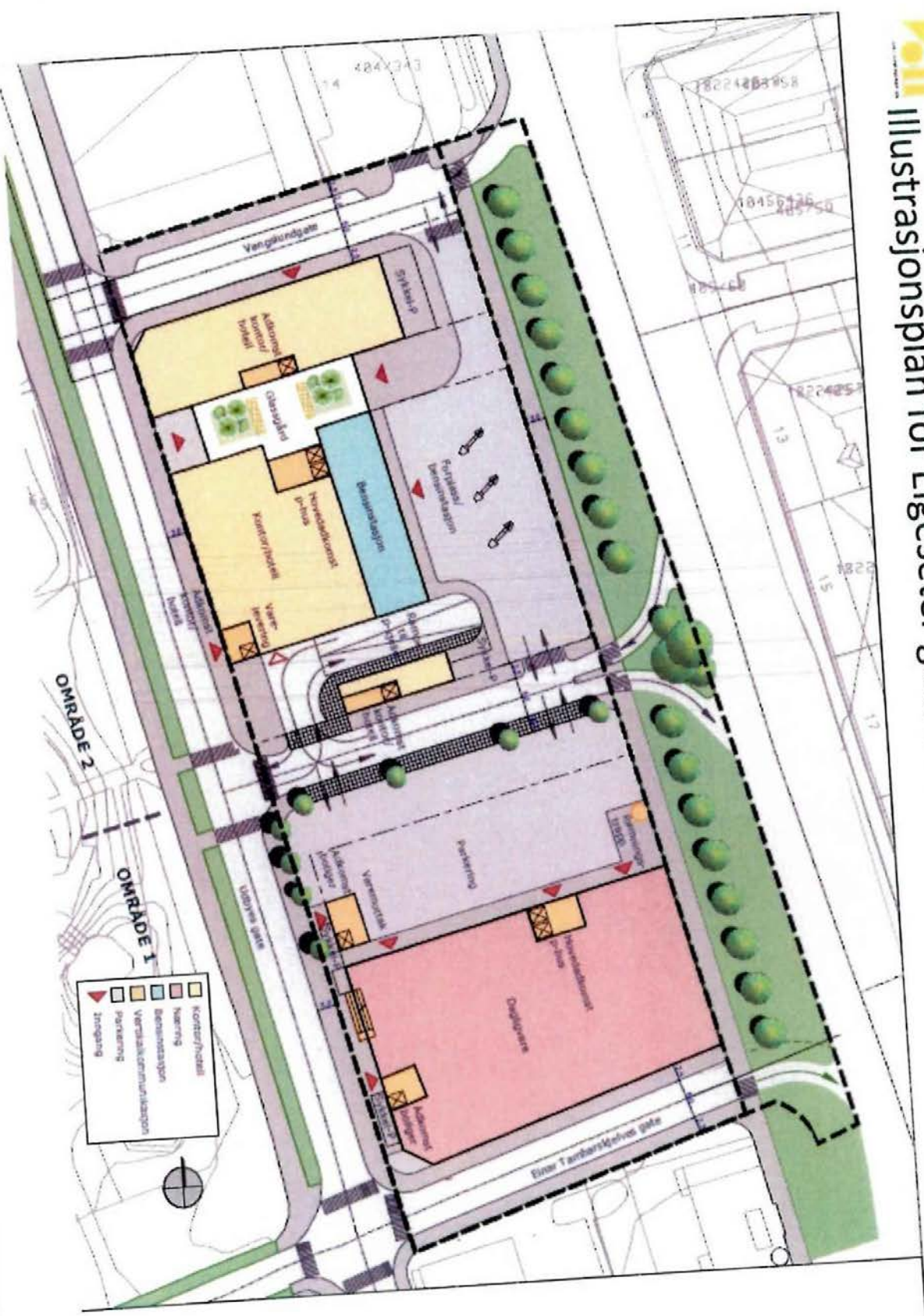
Bystyret vedtar reguleringsplan for Elgeseter gate 16 og 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter as datert 09.03.09 sist endret 04.09.09 og i bestemmelser sist endret 25.08.09.

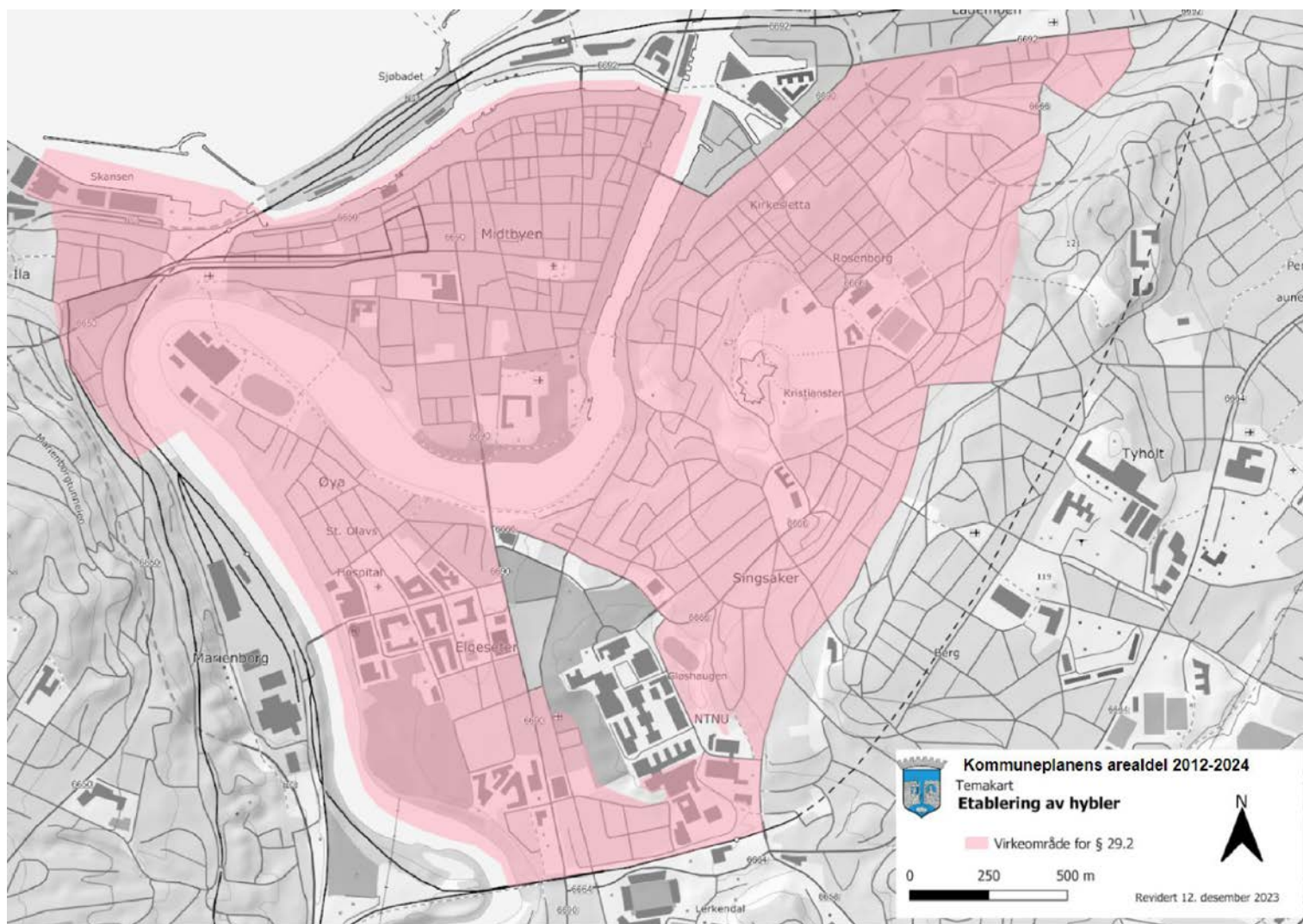
Vedtaket fattes i henhold til § 27.2 i plan- og bygningsloven.

FLERTALLSMERKNAD – MDG, Ap, SV, V, Sp, KrF, R:

Bystyret forutsetter at rådmannen gjennom revisjon av "Transportpakke for miljø" og gjennom andre tiltak, legger fram forslag som kan sikre at luftkvalitet og støynivå i Elgeseter gate og Holtermanns veien tilfredsstiller nasjonale minimumskrav og målsettingene i transportpakka.

3 **WILL** Illustrasjonsplan for Elgeseter gate 30.04.08





PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

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

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

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

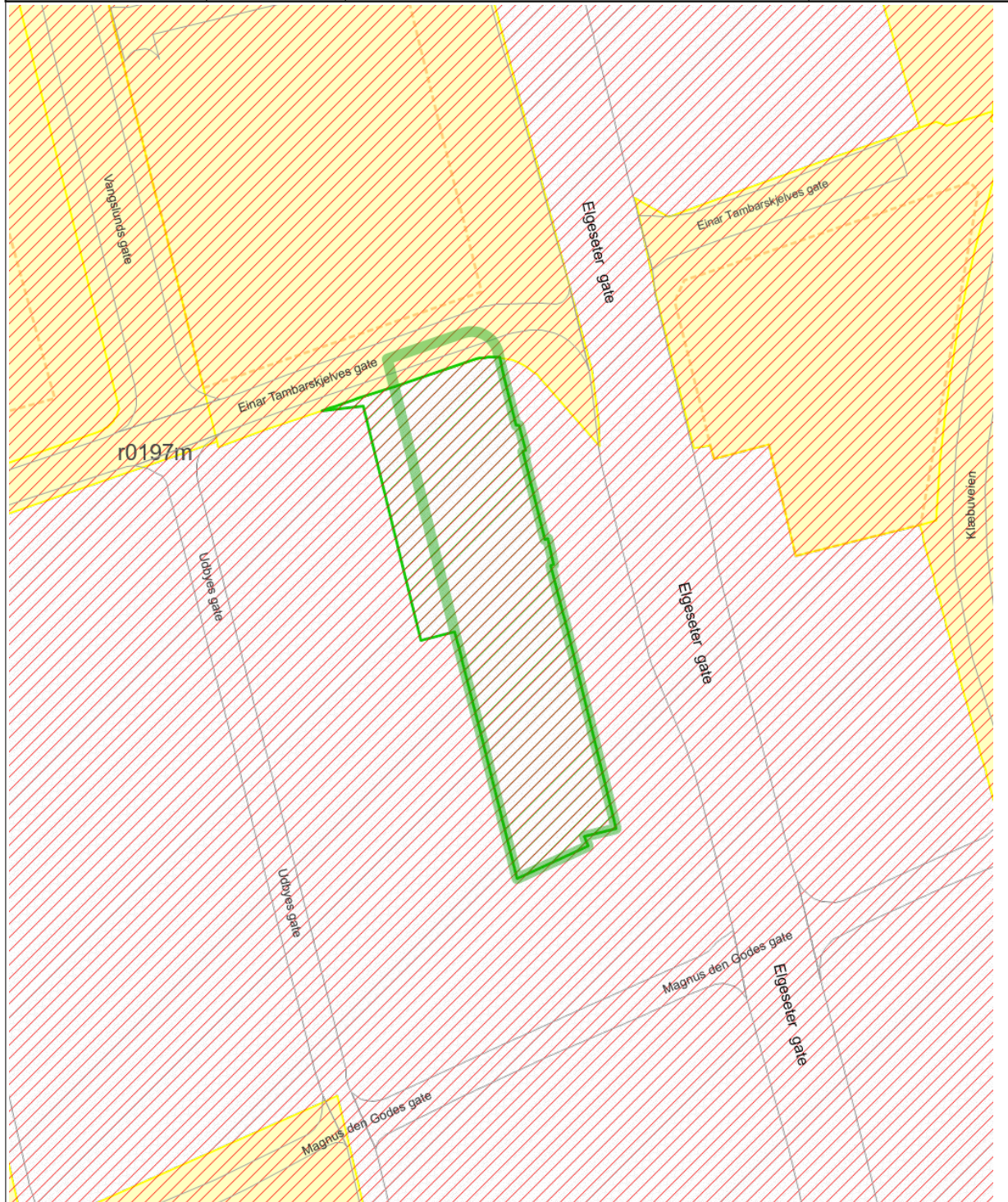
Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 354	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Elgeseter gate 26A 7030 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Elgeseter gate 26B
7030 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre