



**aktiv.**

Elgeseter gate 58B, 7030 TRONDHEIM

**Innbydende 2-roms leilighet i  
toppetasjen | Ingen  
dokumentavgift | Nært NTNU |  
Mulighet for P-plass i carport**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 173 912,-  
**Omkostn.:** Kr 14 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 678 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 378,- pr mnd.  
**Selger:** Anders Olafsen Melbye

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 40/45 kvm  
**Tomtstr.:** 1231.6 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 404, bnr. 384  
**Oppdragsnr.:** 1710260209

# Velkommen til Elgeseter gate 58B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Elgeseter gate 58B - en innbydende leilighet beliggende i byggets øverste etasje.

Boligen har en sentral beliggenhet, med gangavstand til bl.a. NTNU Gløshaugen, Helgasetr, St. Olavs og NTNU Handelshøyskolen.

Verdt å merke seg:

- Heis
- Ingen dokumentavgift
- Nært studieplasser og sentrum
- Gangavstand til Trondheim sentrum
- Smart planløsning med avdelte soner
- Bod i kjeller og på loftet for ekstra lagringsplass
- Mulighet for leie av P-plass i carport etter søknad
- Tilgang til solrik balkong rett utenfor inngangsdøren
- Kabel-TV, internett, kommunale avgifter m.m. inkl. i fellesutgiftene

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	38
Tilstandsrapport .....	47
Plantegning .....	64
Energiattest .....	65
Vedtekter .....	70
Husordensregler .....	79
Regnskap .....	87
Byggetegninger .....	95
Attester .....	100
Reguleringskart .....	104
Reguleringsbestemmelser .....	108
Hyblifiseringssone .....	114
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 45 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm - Kjellerbod.

7. etasje

BRA-i: 40 kvm - Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-e: 3 kvm - Loftsbod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer boder i kjeller og 7. etasje. Boder er tidligere målt til ca. 2 m<sup>2</sup> i kjeller og 3 m<sup>2</sup> i 7. etasjen. Boder er medregnet som BRAE.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1231.6 kvm

### Adkomst

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

### Barnehage/Skole/Fritid

Utmerket beliggenhet med gangavstand til sentrum (15 min), treningssenter (2 min), nærbutikk (2 min), St. Olavs hospital (4 min), NTNU Gløshaugen (5 min), SINTEF (5 min), Handelshøyskolen i Trondheim (1 min), barnehage og Teknobyen (1 min). I tillegg blir det umiddelbar nærhet til 3T i Teknostallen når dette åpner.

### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med flybuss og flere busslinjer innen få minutters gange. Ved Nidelven er det flotte turmuligheter, og like i nærheten er det etablert en helt ny bydelspark, Finalebanen, med lekeplass, utendørs treningsanlegg,

volleyballbane og skøytebane vinterstid. Området har vært, er og vil trolig også være etterspurt i fremtiden, blant annet på grunn av nærheten til viktige studiesteder og store arbeidsplasser.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Boligblokk oppført med 7. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i støpt betong, utvendig kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket har saltaksform, antatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? -

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Olimb

- Beskrivelse av arbeidet: Har byttet avfallrør, og kloakkrør

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ja, men har blitt gjort ut bredt i løpet av 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Olimb

- Beskrivelse av arbeidet: Rør har blitt byttet ut

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Olimb

- Beskrivelse av arbeidet: Byttet rør i blokka

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Støy fra radiator, samt for lavt trykk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2023

- Firmanavn: Brechan Rør AS

- Beskrivelse av arbeidet: En defekt ekspansjonstank i kjelleren. Skal være fikset

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Stikkontakter som har vært skadet, og mange på sikringskap. Skadene og feilen har blitt gjort bedre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Trondheim EI

- Beskrivelse av arbeidet: Har gjort arbeid på utbredelse på det jeg fikk feil på rapporten fra tensio

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Entréen gir et praktisk første møte med leiligheten, med plass til oppheng av yttertøy og en mindre oppbevaringsløsning. Herfra er det enkel adkomst videre inn mot kjøkken, bad og stue. Den kompakte utformingen gjør at arealet utnyttes effektivt, og entréen fungerer godt som en ryddig ankomstsone i leiligheten.

### **STUE**

Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom på ca. 17,5 m<sup>2</sup>, med god plass til både sofagruppe, lenestol og spisebord. Rommet har en behagelig atmosfære med lyse

gulv, lyse veggflater og en grønn kontrastvegg som gir rommet et lunere preg. Det brede vinduspartiet slipper inn godt med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse, samtidig som plasseringen i 7. etasje gir et fint utsyn mot nærområdet.

Planløsningen gjør stuen enkel å møblere, med en naturlig sittegruppe ved vinduet og en egen spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Dette gir en praktisk og sosial løsning hvor oppholdsrommet fungerer godt både til hverdagsbruk og når man har besøk. Fra stuen er det også adkomst videre mot soverommet, og rommet oppleves som leilighetens naturlige samlingspunkt.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i praktisk tilknytning til stuen og spiseplassen, noe som gir en fin flyt mellom matlaging og oppholdssone. Rommet er kompakt og funksjonelt innredet med hvite fronter, benkeplate med god arbeidsflate, oppvaskkum, komfyr og ventilator over stekesonen. Det er også plass til frittstående kjøl-/fryseskap.

Kjøkkenet har et lyst uttrykk med lyse overflater og vindu som slipper inn naturlig lys. Planløsningen gir en effektiv utnyttelse av arealet, med skap- og benkeplass på begge sider av rommet. Kjøkkenet er på ca. 6,5 m<sup>2</sup>, og rommet fungerer godt som en separat kjøkkensone samtidig som det ligger nært stuen og spiseplassen.

#### SOVEROM

Soverommet er et lunt og praktisk rom på ca. 8,5 m<sup>2</sup>, med plass til dobbeltseng og tilhørende oppbevaringsløsninger. Rommet har mørkt gulvteppe, lyse veggflater og en sort kontrastvegg som gir en tydelig og lun soveavdeling. Skyvedørgarderoben gir god utnyttelse av rommet og bidrar til å holde gulvarealet mest mulig åpent.

Fra soverommet er det et stort vindu som slipper inn godt med dagslys, samtidig som plasseringen i 7. etasje gir et flott og luftig utsyn over nærområdet, bebyggelsen og grønne omgivelser. Rommet har adkomst fra stuen og fremstår som en fin, skjermet del av leiligheten.

#### BAD

Badet er kompakt og arealeffektivt på ca. 2 m<sup>2</sup>, med flislagte vegger og flislagt gulv. Rommet er innredet med servant med underskap, speilskap, wc og dusjsone med innfellbare dusjdører. Den sorte dusjløsningen gir badet et moderne preg og står fint mot de lyse flisene.

Badet ligger praktisk til med adkomst fra gangen/kjøkkensonen, og har en funksjonell utforming hvor arealet er godt utnyttet. Ifølge tilstandsrapporten ble badet oppgradert med gulvflis/innredning i 2010, mens dusjvegger er fra 2021.

#### FELLES BALKONG / UTEOMRÅDE

Fra fellesområdet er det utgang til en romslig felles balkong med flott utsyn over

nærområdet. Her er det god plass til sittegrupper, og balkongen fremstår som et hyggelig tilskudd til leiligheten - særlig på fine dager. Plasseringen høyt i bygget gir en luftig følelse, gode sol- og lysforhold og vidt utsyn mot både bybebyggelse, grøntområder og åsene rundt Trondheim.

#### BODER

Leiligheten disponerer boder i både kjeller og 7. etasje. Bodene er tidligere målt til ca. 2 m<sup>2</sup> i kjeller og ca. 3 m<sup>2</sup> i 7. etasje, og er medregnet som eksternt bruksareal. Dette gir praktisk ekstra oppbevaringsplass utover leilighetens interne areal.

#### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

BAD – OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

Flis på vegger. Malt overflate i himling.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det registreres stedvis mindre riss i sementfuger og kantinger på veggflis.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Jevnlige kontroll av overflater.

BAD – OVERFLATER GULV

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

#### BAD – SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. 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. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. 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.

#### VANNLEDNINGER

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av innvendig vannrør er skiftet i forbindelse med oppgraderinger av bad/ kjøkken. Videre opplyses det om rørfornyng av vannledninger inn til leiligheten i 2026. Dette i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

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

#### AVLØPSRØR

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Deler av avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Videre opplyses det om rørfornyng av avløpsrør inn til leiligheten i 2026. Dette i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. 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 ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Anbefalte tiltak:

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

#### VANNBÅREN VARME

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på noe glipper på gulv ved radiator på stue, uten å registrere fukt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vannrør.

Anbefalte tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

#### **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.

#### **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.

### **Parkering**

Carportplass tildeles av styret etter søknad.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring, polisenummer 81552244

### **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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme.

### Energimerke

E

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 490 000

### Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

-----  
173 912 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 663 912 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

10 500 (Noteringsgebyr forretningsfører)

4 150 (Transportgebyr)

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

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

-----  
14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 678 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 687 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 690 262 (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 738 500 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 954 000 for år 2026

### **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.

Det 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](https://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:

- A-konto fjernvarme: kr 500
- Felleskostnader: kr 3 629
- Kabel-tv/bredbånd: kr 249

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Vaktmester- og vasketjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 378

### Andel Fellesgjeld

Kr 173 912

### Andel fellesgjeld år

2026

### Fellesgjeld pr. dato

08.05.2026

### Kommentar fellesgjeld

Megler har ikke blitt forelagt hvor fordeling av renter og avdrag på fellesgjeld, men har fått opplyst at kapitalkostnadene er på hhv. kr 897 og kr 2 007 på lånene.

### Andel fellesformue

Kr 14 134

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Aksjeselskapet

### Aksjeselskap

Elgeseterg 58 AS

### Organisasjonsnummer

929786262

### **Om aksjeselskapet**

Elgesetergt. 58 AS er et samvirkeforetak som har som formål å ivareta aksjonærenes bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. Selskapet kan også kjøpe, oppføre og forvalte andre bygg som skal brukes til felles formål for aksjonærene, samt leie ut lokaler i den grad dette ikke står i veien for aksjonærenes boliginteresser. Selskapet kan i tillegg delta i og organisere tiltak som fremmer aksjonærenes felles bointeresser.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 14636250

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,05%

Restsaldo: 7 856 494,00

Innfrielsesdato: 20.08.2049

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Nidaros Sparebank

Lånenr.: 43581990279

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,00%

Restsaldo: 3 501 092,57

Innfrielsesdato: 30.06.2055

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige aksjeeiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige aksjeeiere.

### **Forkjøpsrett**

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Aksjelagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -92 612

- Egenkapital: Kr 2 023 530

### **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**

Det er ingen særskilte regler for husdyrhold.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 404, bruksnummer 384 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:

5001/404/384:

HEFTELSE

28.08.1952 - Dokumentnr: 304722 - Erklæring/avtale

Samtykke i at det nedlegges en oljetank i fortauget i Professor Brochs gaten utenfor nærv. eiendom

01.10.1952 - Dokumentnr: 305863 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.01.1955. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Branndør i kjeller i østre trapperom mot nord er for liten i forhold til karmen, slik at den ikke slutter tett til.
- Transparanger på lerret for bygningsrådets arkiv må innsendes.
- Målebrevet må sendes inn.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 07.10.1982 samt ferdigattest for tiltak for carporter datert 26.03.2010. I tillegg er det gitt tillatelse til utskifting av vinduer med dato 18.10.2017.

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.01.1955.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vann og avløp via private stikkledninger. Offentlig vei fram til boligaksjeselskapet tomt. Boligaksjeselskapet drifter egne internveier.

### **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 framtidig sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Teknobyen, Dalsenget" med planID r0417,

datert 01.03.2001.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til blokkbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### 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: Tilleggsutredningene med høring vil sammen med pågående arbeid med oppstart av forprosjekt (OFP), og forestående utarbeidelse av en prinsipplan, danne grunnlaget for revisjon og sluttbehandling av planprogrammet, jf. bygningsrådets vedtak.

PlanID: r20230030

Plannavn: Holtermanns veg 2 og Klæbuveien 100

Formål: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en høyere utnyttelse av eiendommen Holtermanns veg 2. Det arbeides primært med tilbygg og påbygg for å utvide kontorarealet. I kombinasjon med kontor kan det være aktuelt å tillate noe bolig og tjenesteyting, og å åpne for bevertning og forretning ut mot gata.

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 Baklandet, 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 utnyttning 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 aksjonæren 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 1 av de siste 2 årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
- Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller

husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt aksjonær. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet.

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

### **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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, 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

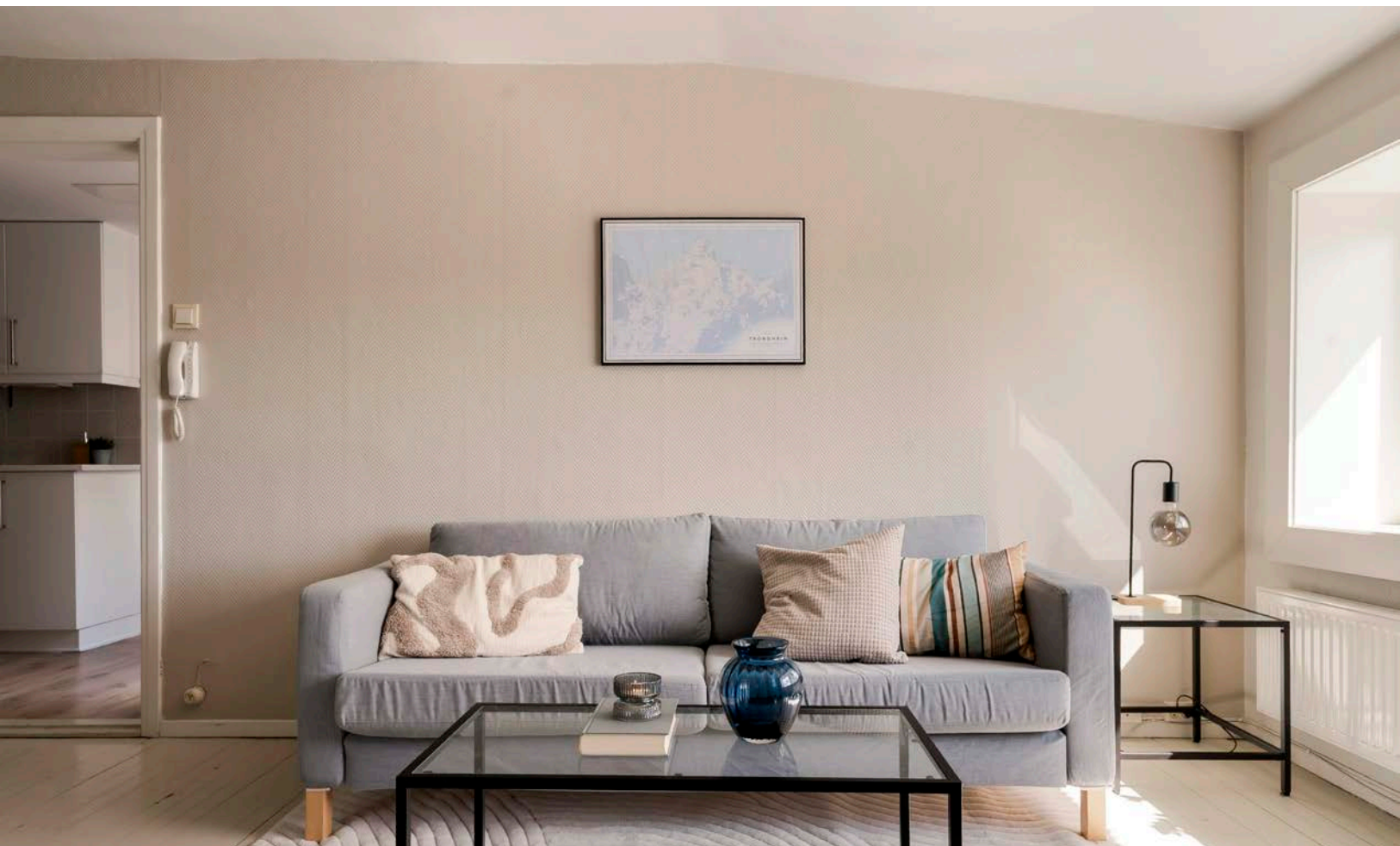
**Salgsoppgavedato**

21.05.2026

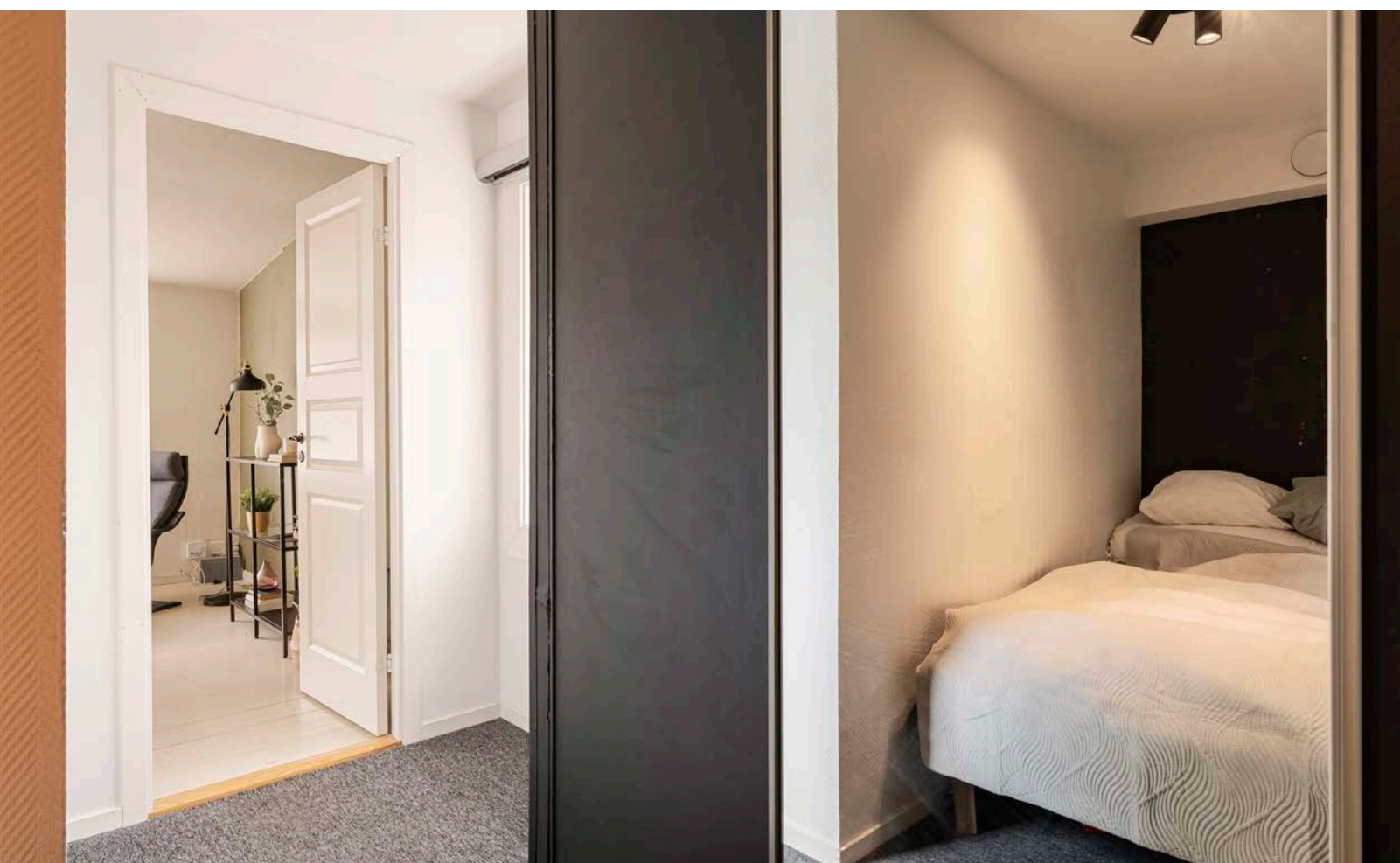
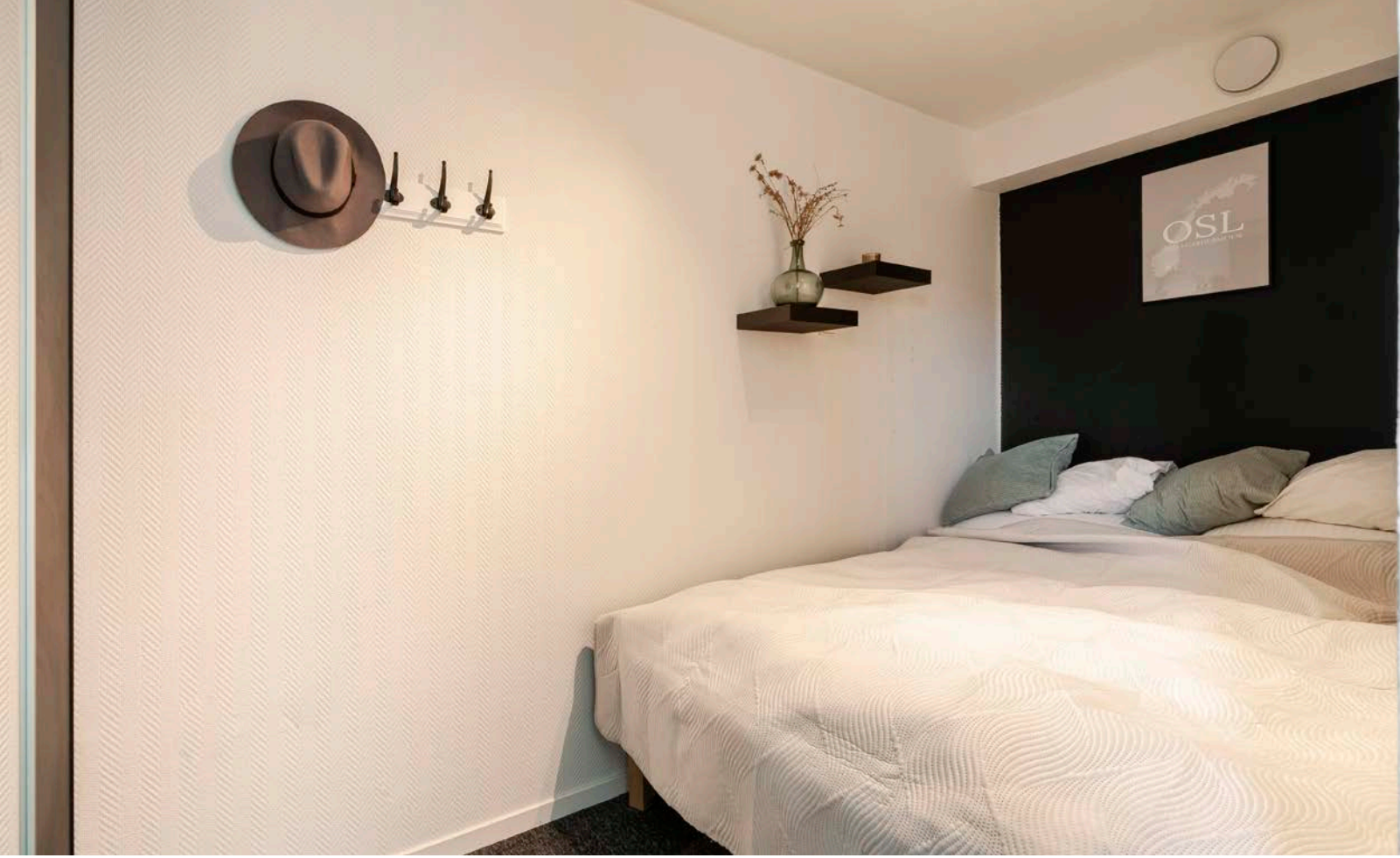


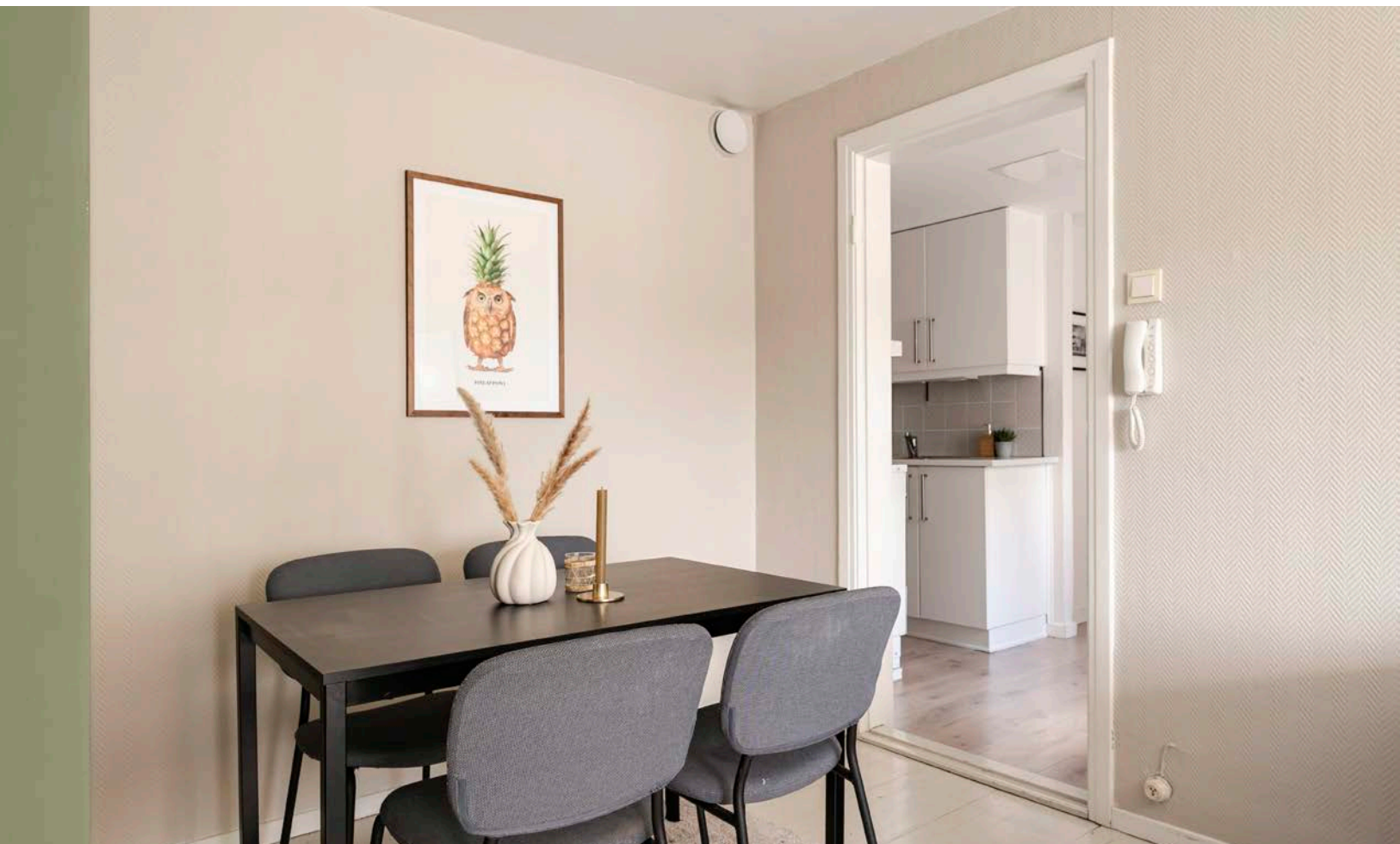


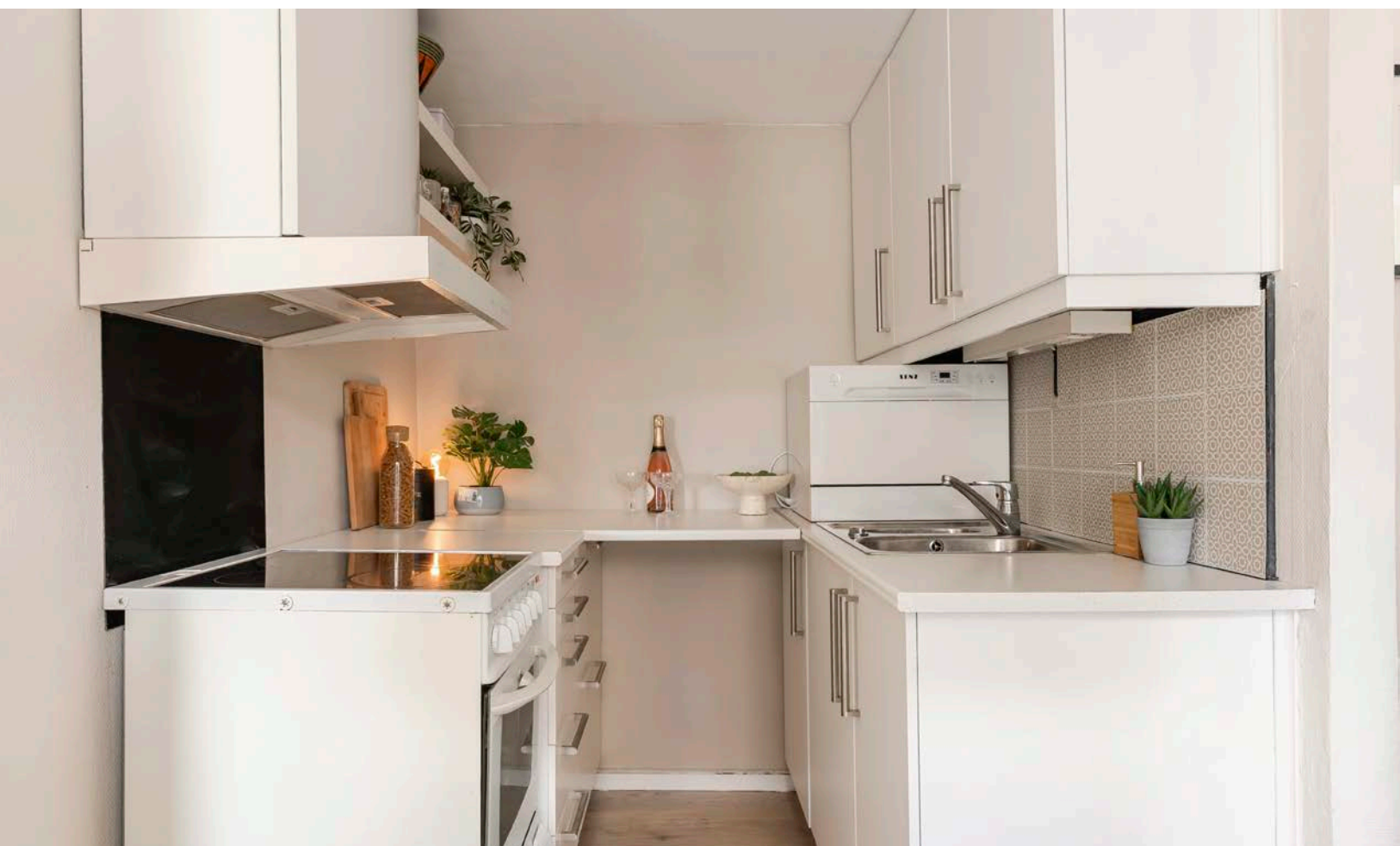


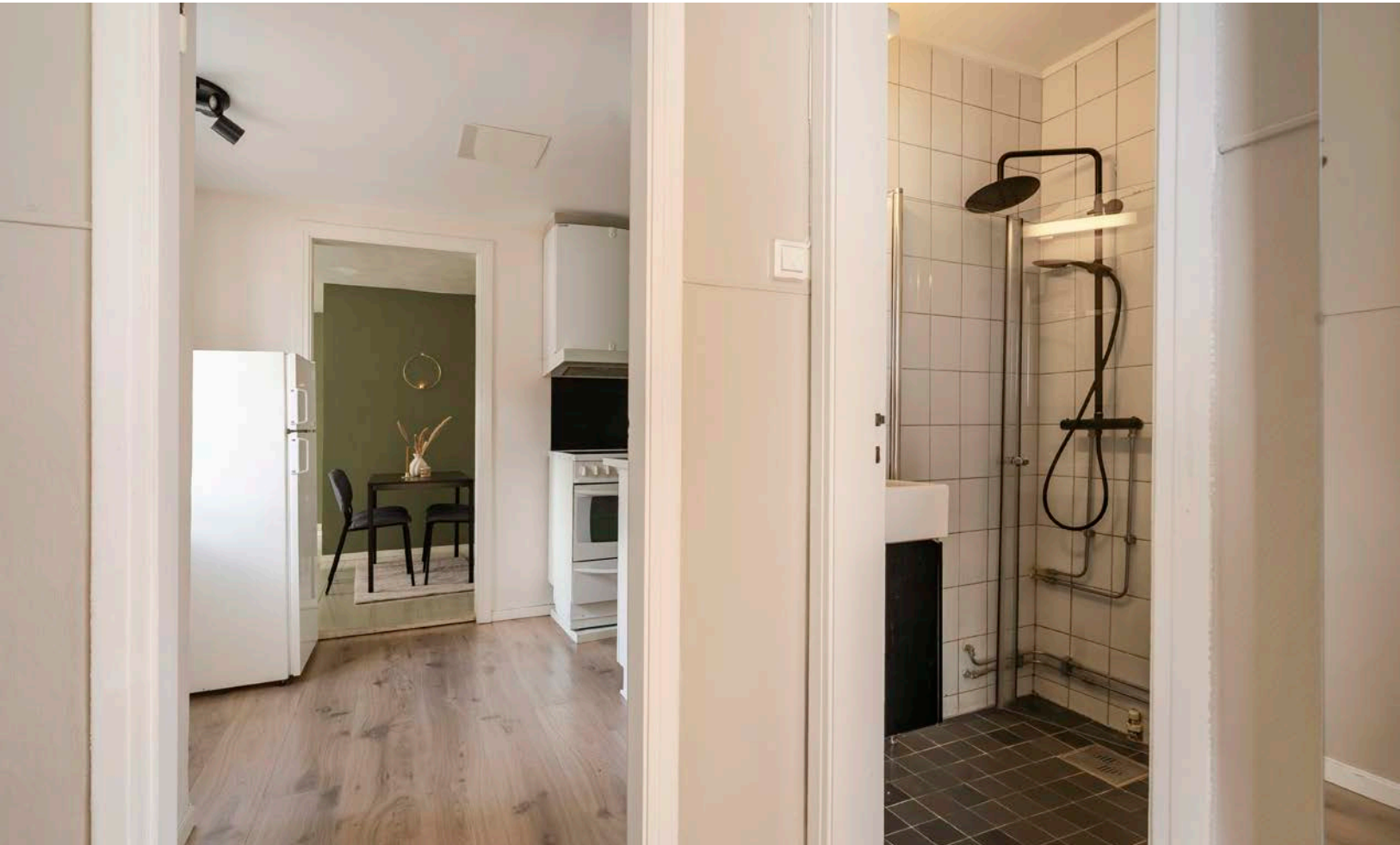








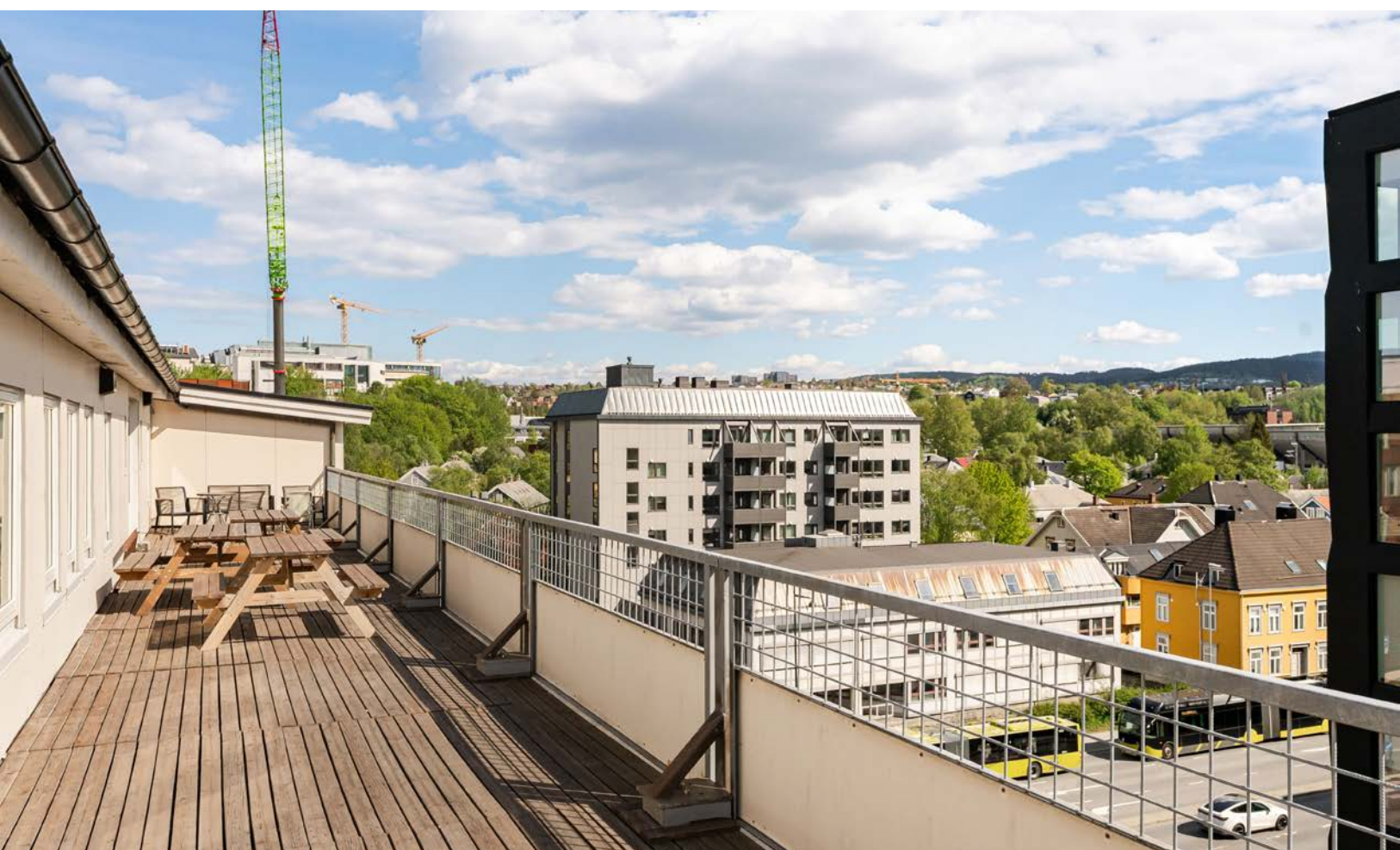














# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Elgeseter gate 58B - Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 201 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Hesthagen	2 min
Totalt 22 ulike linjer	
0.1 km	
Lerkendal stasjon	9 min
Linje R70	
0.7 km	
Breidablikk	20 min
Linje 9	
1.6 km	
Trondheim S	7 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
3.1 km	
Trondheim Værnes	31 min

## Skoler

Nidelven skole (1-10 kl.)	16 min
36 elever, 5 klasser	
1.4 km	
Berg skole (1-7 kl.)	19 min
269 elever, 18 klasser	
1.5 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	19 min
290 elever, 17 klasser	
1.6 km	
Sunnland skole (8-10 kl.)	5 min
393 elever, 21 klasser	
2 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	7 min
476 elever, 31 klasser	
2.7 km	
Trondheim Katedralskole	19 min
600 elever, 21 klasser	
1.7 km	
Thora Storm avd. Adolf Øien	19 min
396 elever	
1.7 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



## Opplevd trygghet

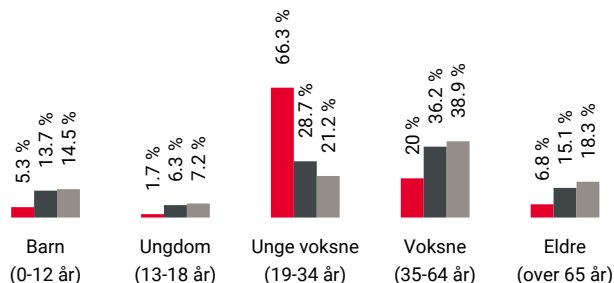
Veldig trygt 83/100



## 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

Lerkendal barnehage (1-5 år)	5 min
61 barn	
0.4 km	
Øya barnehage (1-5 år)	8 min
92 barn	
0.6 km	
Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	8 min
57 barn	
0.6 km	



## Dagligvare


Rema 1000 Elgeseter	2 min
PostNord	
0.2 km	
Coop Extra Elgeseter	6 min





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100

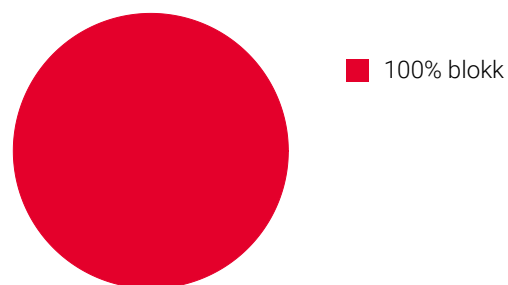
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 77/100

## Sport

-  Alfred Larsens veg, Ballplass 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Finalebanen 8 min   
Fotball, sandvolley, lekeplass 0.6 km
-  Impulse Tr.senter Lerkendal 6 min 
-  High Energy Trondheim 10 min 

## Boligmasse



«Sentralt beliggende»

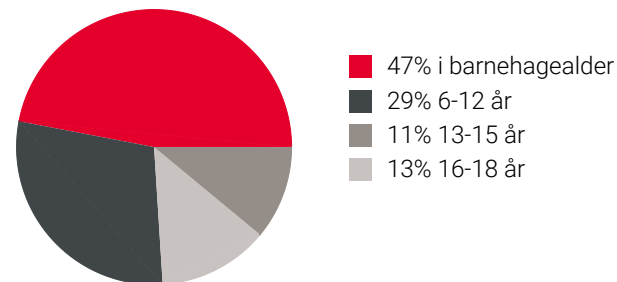
Sitat fra en lokalkjent



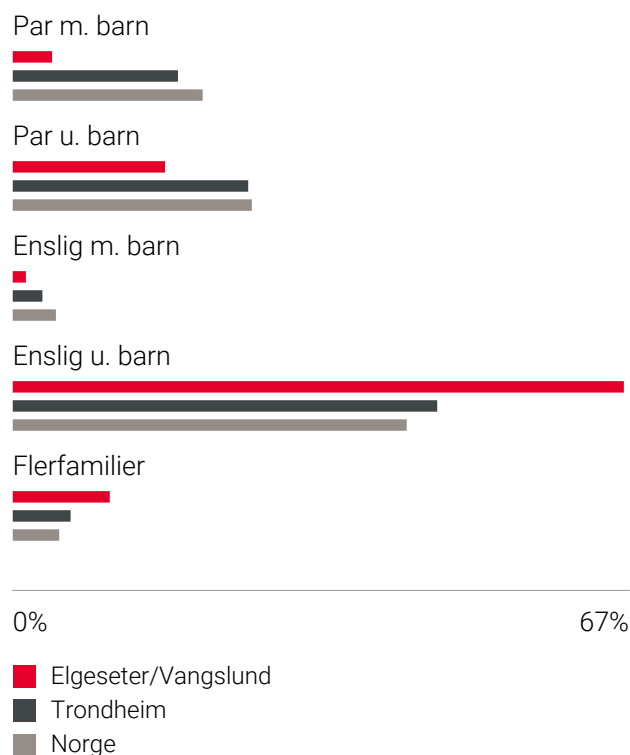
## Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 21 min 
-  Sykehusapoteket i Trondheim 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

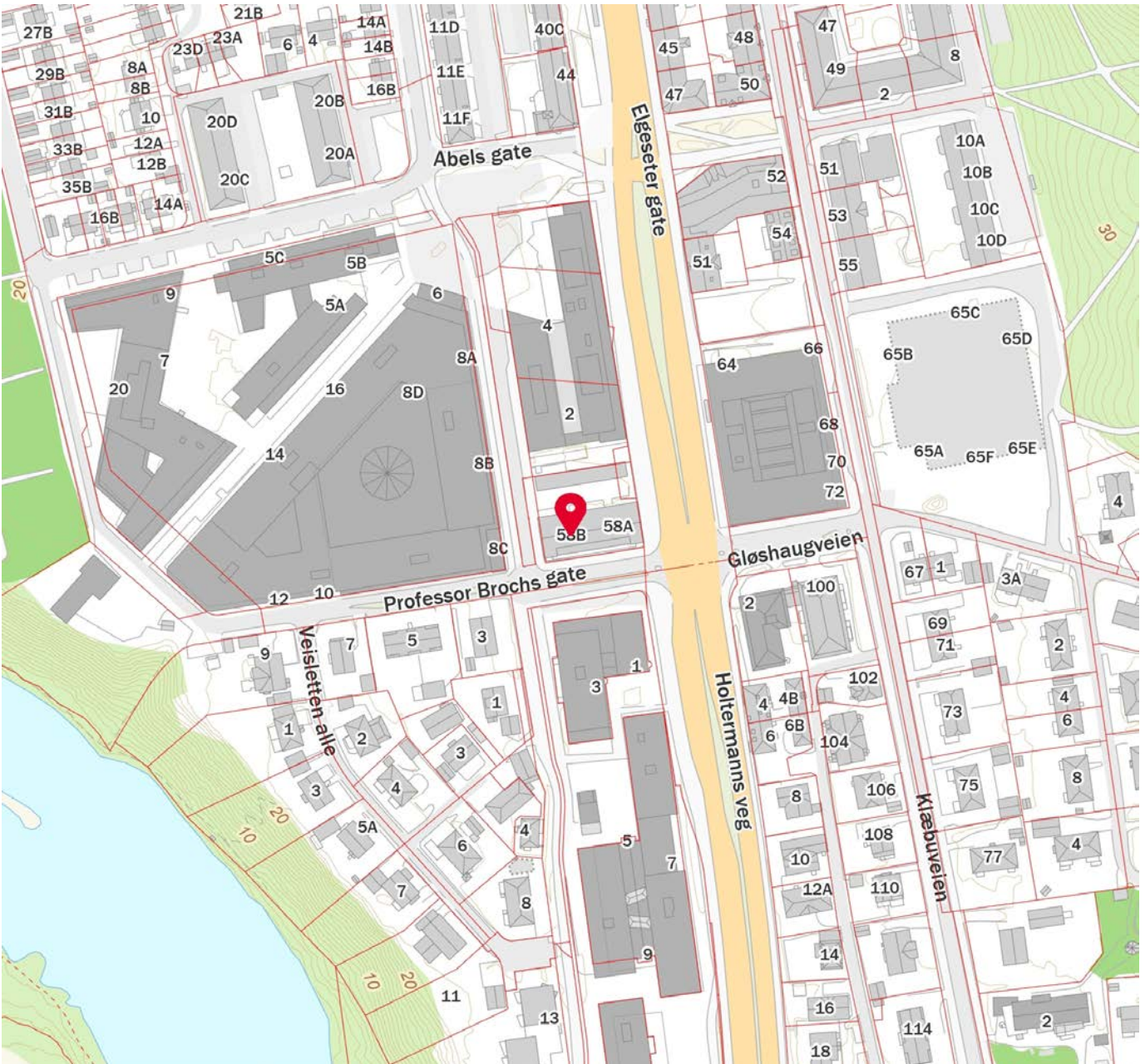
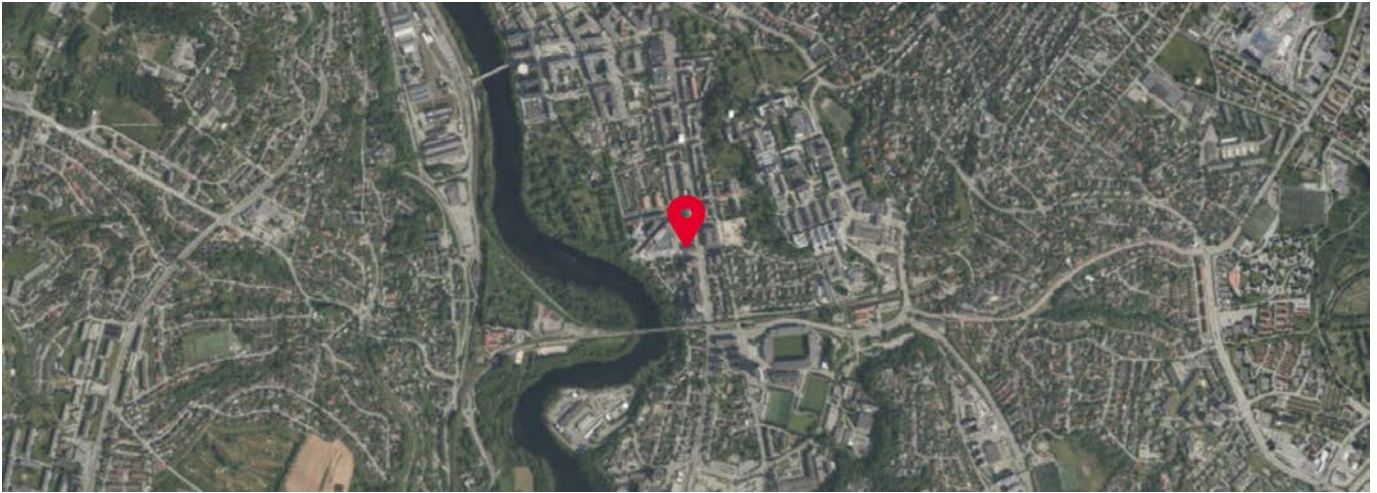


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Anders Olafsen Melbye

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elgeseter Gate 58B

7030 Trondheim

5001-404/384/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Olimb

**Beskrivelse av arbeidet:** Har byttet avfallrør, og kloakkrør

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Ja, men har blitt gjort ut bredt i løpet av 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Olimb

**Beskrivelse av arbeidet:** Rør har blitt byttet ut

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Olimb

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet rør i blokka

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Støy fra radiator, samt for lavt trykk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Brechan Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** En defekt ekspansjonstank i kjelleren. Skal være fikset

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja



Stikkontakter som har vært skadet, og mange på sikringskap. Skadene og feilen har blitt gjort bedre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trondheim EI

**Beskrivelse av arbeidet:** Har gjort arbeid på utbredelse på det jeg fikk feil på rapporten fra tensio

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Elgeseter gate 58B , 7030 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 404, bnr. 384
-  # Aksjenummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 14240-1118

Referansenummer: LD7335

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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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**

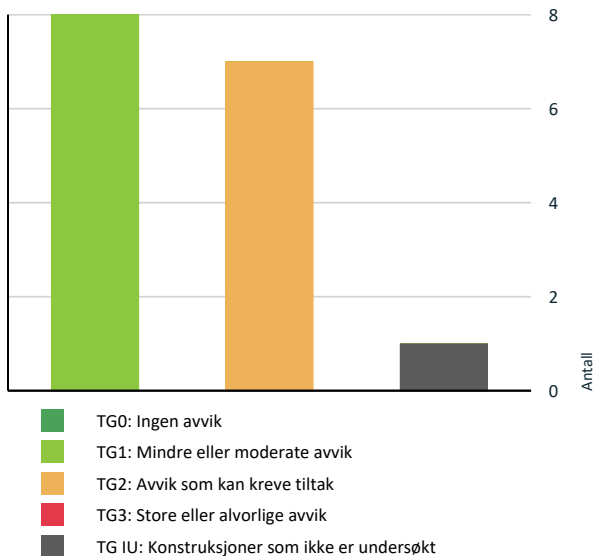
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1953

### Anvendelse

Byggemåte: Boligblokk oppført med 7. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i støpt betong, utvendig kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket har saltaksform, antatt teknet med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass som er datert 2018. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Eldre ytterdør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat, tregulv og teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Leilighetens overflater fremstår med normale slitasjer.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue mellom 15 og 30 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Badet ble ifølge en tidligere eier oppgradert med gulvflis/ innredning i 2010. Dusjvegger er fra 2021. Utover dette er overflater ukjent.

## 7. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegger. Malt overflate i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis mindre riss i sementfuger og kantinger på veggflis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Jevnlig kontroll av overflater.



## 7. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 7. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Eldre soilsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, servantskap Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## 7. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjonen.

## KJØKKEN

## 7. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innredningen er oppgradert på ukjent tidspunkt og har laminat på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Det ble ikke registrert fuktavvik på tilgjengelige flater. Innredningen vurderes til å være i funksjonel stand, alder tatt i betraktning.

## 7. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Kjøkkenventilator fungerte etter en enkel funksjonstest.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av innvendig vannrør er skiftet i forbindelse med oppgraderinger av bad/ kjøkken. Videre opplyses det om rørfornyng av vannledninger inn til leiligheten i 2026. Dette i regi av borettslaget.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Konsekvens/tiltak

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

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



Eldre vannrør.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Deler av avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Videre opplyses det om rørfornyng av avløpsrør inn til leiligheten i 2026. Dette i regi av borettslaget.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon som er etablert på bygget i 2015. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringdagen. Deksel ble ikke skrudd opp for kontroll. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på noe glipper på gulv ved radiator på stue, uten å registrere fukt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vannrør.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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.*

### Beskrivelse

Det er gjennomført en elkontroll, uten avvik eller dokumentert rettet avvik datert 11.10.2024 av Tensio. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid 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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

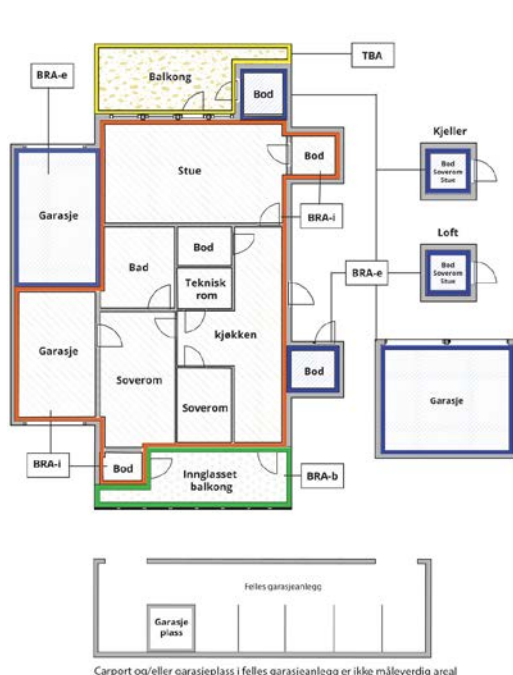
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	40			40	
Bod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Leiligheten disponerer boder i kjeller og 7. etasje. Boder er tidligere målt til ca. 2 m<sup>2</sup> i kjeller og 3 m<sup>2</sup> i 7. etasjen. Boder er medregnet som BRA-E.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Anders Olafsen Melbye	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	404	384		0	1231.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Elgeseter gate 58B

#### Hjemmelshaver

Elgesetergt 58 AS

### Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
929786262		

### Innskudd, pålydende mm

#### Aksjenummer

49

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisser	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.

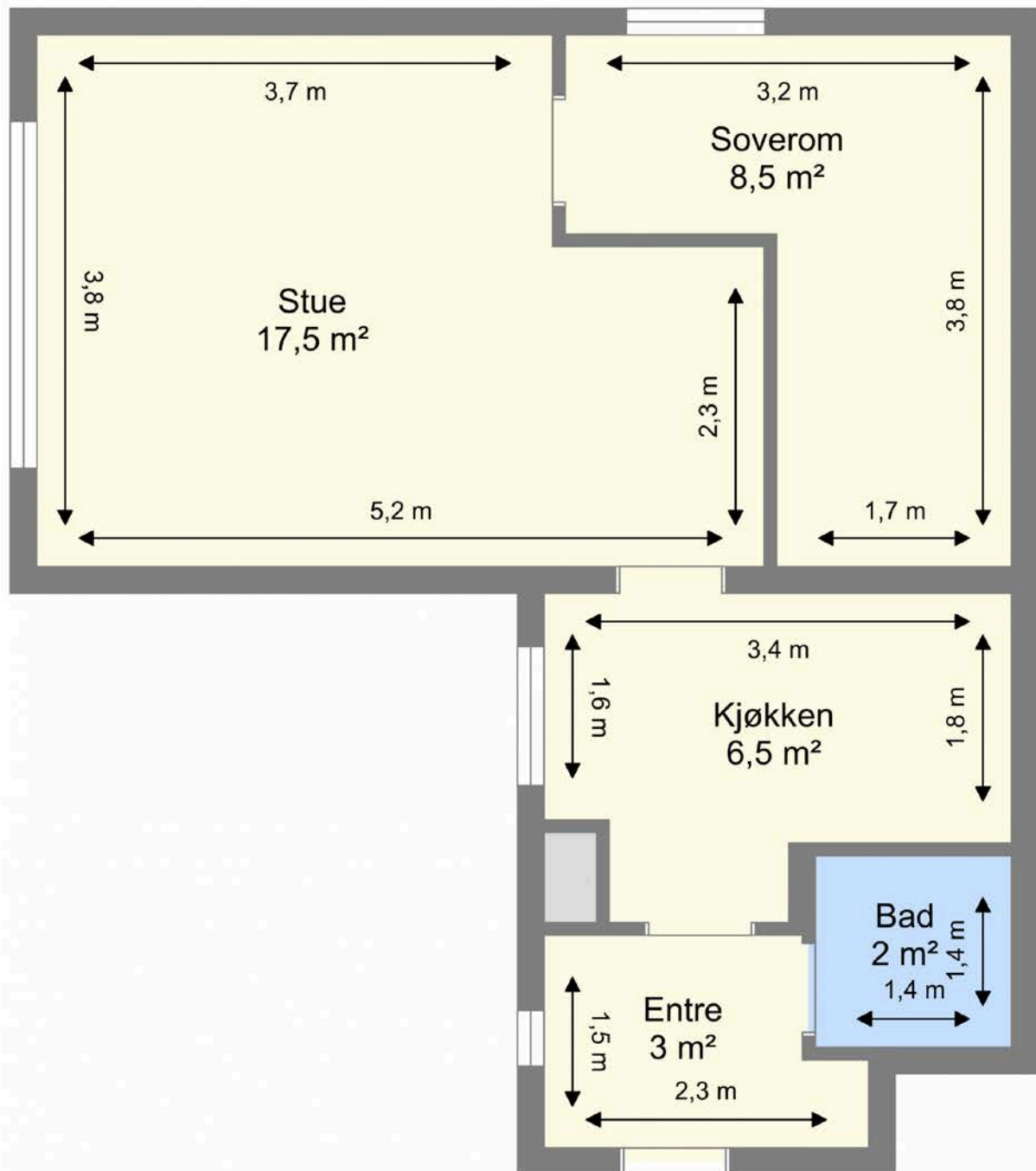
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### 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.

## Elgeseter gate 58B

### 7. Etasje



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



Adresse

**Elgeseter gate 58B, 7030 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**20.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-298124**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**182282545**

Gårdsnummer

**404**

Bruksnummer

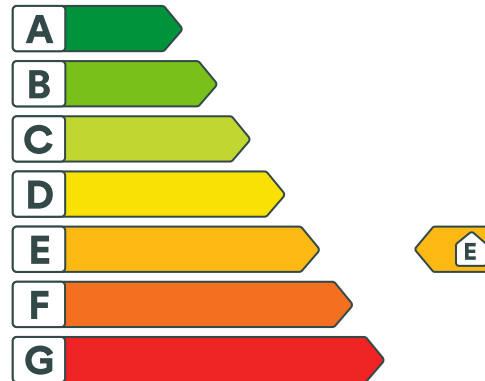
**384**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0702**



## 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

**1953**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**40,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**40,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**247,57 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**267,23 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**19 974 kWh**



## Elgeseter gate 58B, 7030 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Elgeseter gate 58B, 7030 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

**VEDTEKTER**

**OG**

**ORDENSREGLER**

**FOR**

**ELGESETER GT 58 AS**

À jour pr desember 2007

## Vedtekter

Vedtekter for Elgesetergt. 58 AS org.nr. 929 786 262 Vedtatt på ordinær generalforsamling 27. mars 2006.

### §1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Elgesetergt. 58 AS er et samvirkeforetak som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret). Selskapet har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for aksjonærene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har selskapet til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bointeresser.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Selskapet kan ansette forretningsfører for eiendommen og fastsette hans lønn. Styret kan gi forretningsfører prokura. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret. Heller ikke andre som styret har sluttet kontrakt med kan være medlem av styret.

### §2. Aksjer og aksjeeiere

#### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Aksjekapitalen skal være kr 104.000,00 fordelt på 52 aksjer à kr 2.000,00 fullt innbetalt og lydende på navn.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjonær i aksjeselskapet, aksje kan ikke overdraes til juridiske personer.
- (4) Aksjonær skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.
- (5) Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse varierer etter størrelsen av de forskjellige leiligheter i bygget. Aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad. De gir sammen uoppsigelig rett til å leie en av leilighetene i eiendommen så lenge aksjonæren overholder bestemmelsene i selskapets vedtekter, vanlige ordensregler og beslutninger truffet i generalforsamlingen. Overtrer aksjonærene noen av disse bestemmelser har selskapets styre rett til å si opp leieavtalen med 2 - to - måneders varsel. Aksjonæren er da forpliktet til å overdra aksjen og sitt obligasjonsinnskudd til ny aksjonær som styret godkjenner. Hvis aksjonæren ikke innen en måned etter at leieforholdet er opphørt har overdratt aksjen, har selskapets styre rett til på vedkommendes vegne å overdra aksjen og obligasjonsinnskuddet og avgi nødvendig transport.
- (6) Ingen kan eie mer enn en aksje og disponere mer enn en leilighet.

# ELGESETERGT. 58 AS

## **2-2 Sameie i aksje** (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i aksje.
- (2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2.**

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny aksjeeier** (4-5)

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**
- (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 aksjen.
- (5) Den forrige aksjeeier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjonær har rett til å erverve aksjen.

## **§3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett** (4-11/14)

- (1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett til aksjer/leiligheter i selskapet.

## **§4.. Boret/bruk og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten** (5-1)(5-11)

- (1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjonæren 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 aksjonærer.
- (4) En aksjonær kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas 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.

# ELGESETERGT. 58 AS

## **4-2 Bruksoverlating** (5-3/10)

- (1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjonæren 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 1 av de siste 2 årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
  - aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt aksjonær. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet.

## **§5. Vedlikehold**

### **5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt** (5-11/16)

- (1) Den enkelte aksjonær 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Aksjonæren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Aksjonæren skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

# ELGESETERGT. 58 AS

- (6) Oppdager aksjonæren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

## **5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt** (5-17/18)

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.
- (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 aksjonæren.
- (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, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Selskapets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Aksjonærer som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til selskapets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført **før** oppgradering av bad/vaskerom igangsettes.

- (4) Aksjonæren 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 aksjonæren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjonær kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

## **§6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Aksjonærens 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** (5-22)

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.** Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

# ELGESETERGT. 58 AS

## **6-3 Fravikelse** (5-23)

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonæren eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

## **§7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader** (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

### **7-2 Selskapets pantsikkerhet** (5-20)

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

## **§8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret** (8-1)

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Styrets medlemmer velges for 2 år. Hver år trer vekselvis 2 og 3 styremedlemmer ut etter tur. Styrets leder og nestleder velges ved særskilt valg for ett år blant valgte styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges aksjonær eller aksjonærs ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

### **8-2 Styrets oppgaver** (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak** (8-6)

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

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,**
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt** (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

### **§9. Faste utvalg og komiteer**

#### **9-1 Valgkomite**

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

### **§10. Generalforsamlingen** (aksjelovens kapittel 5)

#### **10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

#### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av aksjonærene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.

# ELGESETERGT. 58 AS

- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjonærene om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 1 uke.

## 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap med forslag om disponering av overskudd eller dekning av tap.
  
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 10-5 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. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte aksjonærer. Kopi av protokollen skal sendes ut til aksjonærene.

## 10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## 10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## §11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til selskapet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

# ELGESETERGT. 58 AS

## **11-2 Taushetsplikt** (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et selskapet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i selskapet når vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## **11-3 Mindretallsvern** (8-15)

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

## **§12. Vedtektsendringer og forholdet til lovene**

### **12-1 Vedtektsendringer** (7-11)

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **12-2 Forholdet til borettsloven og aksjeloven.**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer samt **aksjelovens** bestemmelser det de måtte få anvendelse.

# ELGESETERGATE 58 AS

## RUNDSKRIV MED DIVERSE INFORMASJON

•

•

### Informasjonsskriv for Elgesetergate 58 AS

Bygningsteknisk  
Fasiliteter  
Greit å vite  
Plikter og ansvar  
Husleien  
Ventilasjon  
Kontakt

•

### Bytte av filter på ventilasjonsaggregat

## ELGESETER GATE 58

Informasjonsskriv til eiere og beboere

### Bygningsteknisk

**Bygget** ble ført opp i 1952.

**Vinduene** skal skiftes ut høsten 2018.

**Ventilasjonen** ble oppgradert våren 2015. Hver leilighet har egen balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

**Radiatoranlegget** drives av fjernvarme. Forbruket leses av trådløst fra hver radiator.

**Porttelefonanlegget** ble fornyet i februar 2014.

**Taket** ble totalrenovert av sommeren 2012.

**Heisen** ble montert i 2008.

**Det felles elektriske anlegget** er gammeldags men fremdeles i henhold. Oppgradering er ikke prioritert.

### Fasiliteter

**Kablet internett og TV** (25/10 Mbit, 30 kanaler) leveres i hver leilighet via Get Box II. Kontakt Get for å bestille økt hastighet, flere kanaler eller mer avansert dekoder.

**2 vaskerom** med vaskemaskin og tørketrommel finnes i kjelleren. Reservasjon gjøres ved å skrive seg opp.

#### Sykkelkjeller

**Lofts- og kjellerbod** følger med hver leilighet.

**Oppbevaring** på felles lagerrom er mulig, i tillegg til eget loft og bod. Kontakt Styret.

**Takterrasse** med stoler og bord.

**15 parkeringsplasser** i bilbås. Kontakt Styret for leie.

Det er dessverre ingen parkering tilgjengelig utover dette. Parkering utenom båsene bøtelegges.

**Avfallshåndtering** i containere for restavfall, plast og papp ved bilbåsen.

### Greit å vite

**Facebook-gruppen** oppdateres løpende med informasjon. Innmelding på: [facebook.com/groups/elgesetergate58/](https://facebook.com/groups/elgesetergate58/)

**Glass- og metallavfall** kan kastes ved Teknobyen studentbolig.

**Spesialavfall** kastes i rød boks utlevert hver leilighet. Denne tømmes av kommunen.

**Annet avfall** (f.eks. større gjenstander og møbler) kan kastes i containere på årlig dugnad.

**Renhold av fellesområdene** gjøres ukentlig av Insider. Kontakt Styret umiddelbart ved mangler.

**Dugnad** arrangeres normalt i mai.

**Generalforsamling** holdes som regel i mai.

**Husnøkler** bestilles via Eiendomsforvaltning.

**Skifte av sluk** ved oppussing av badet kan delvis dekkes av aksjeselskapet. Søknad til Styret.

**Sildring og susing fra radiatorene** kan unngås ved å tappe luften:

- 1) steng av radiatoren,
- 2) skru forsiktig opp lufterventilen,
- 3) slipp ut luft inntil det kun kommer ut vann,
- 4) skru igjen lufterventilen.

Nøkkel til lufterventilen fås på henvendelse til Styret.

## Plikter og ansvar

**Ro i bygget** skal være fra kl. 23 til 07 alle dager.

**Heisen** skal ikke benyttes mellom kl. 23 og 07.

Unntak kan gjøres for personer med nedsatt bevegelsesevne.

**Ytterdørene** skal være låst for å unngå tyveri og lignende.

**Avfall** og uønsket reklame skal ikke oppbevares i gangene eller utenfor søppelkontainerene. Dersom kontainerne er fulle, oppbevar avfallet i egen leilighet.

**Godkjent slukkestyr** og brannvarsler er pålagt å ha i hver leilighet.

**Skift filter i eget ventilasjonsaggregat** i april og september. Styret leverer ut filter. Ta kontakt ved behov for hjelp.

**Grilling på takterrassen** er kun tillat med elektrisk grill. Åpen ild er forbudt pga. brannfare.

**Framleie** er kun tillat etter godkjent søknad. Kontakt Styret.

**Tilstrekkelig varme** for å unngå at rør fryser og sprenges om vinteren er den enkelte eiers ansvar. Ha på litt gjennomstrømming i radiatoranlegget, spesielt i de øverste etasjene.

**Ved flytting/eierskifte**

- Bestill varmeavregning fra lista
- Levér dekode til Get

## Husleien

Pr. 3. mai 2018

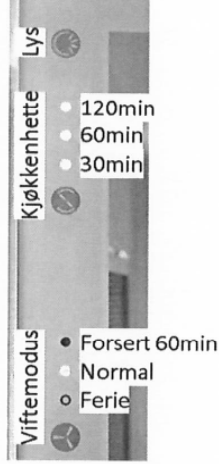
	1-roms	2-roms % balkong.	3-roms % balkong.
<b>Månedlig sum</b>	<b>2605</b>	<b>3131</b>	<b>3437</b>
Kommunale avg.	504	633	637
Avskrivning, lån	430	540	544
Vedlikehold	391	491	495
TV & Internett	457	457	457
Forsikring	181	227	228
Renhold	137	172	173
Revisjon & forv.	130	163	165
Vaktmester	105	132	133
Styreonorar	103	129	130
Ventilasjonsfilter	83	83	83
Felles strøm	60	76	76
Diverse	26	32	32
Overskudd	-3	-3	-4

Fordeling av husleien basert på budsjettet for 2018.

I tillegg fakturerer varmeforbruk a konto med husleien.

## Ventilasjon

Veig forsert viftemodus ved behov for økt luftgjennomstrømming, f.eks. ved bruk av kjøkkenheten, dusjing, klestørk. Veig feriemodus ved flere dagers sammenhengende fravær. Ikke forandre stillingen på ventilator i rommene.



## Kontakt

**Styreleder** Sander Roland Kuitert  
tlf. 48 11 29 99, styret@elgesetergate58.com

**Vaktmester** tjenester Din Vaktmester, Bent  
- vannlekkasjer  
- snørydding, strøing, fjerning av stapper  
- vedlikehold av fellesområder, problemer med lås  
tlf. 95 03 64 61 / 48 22 75 26

**Parkering, heis, vedlikehold vindu**  
Wanda Roland, tlf. 481 45 191

**Renhold fellesområder**  
Camilla Skogekker (nestleder), tlf. 970 99 101

**Porttelefon**  
Sander Roland Kuitert, tlf. 481 12 999

**Radiatoranlegg, ventilasjon**  
Mathias Røskraft Woldseth, tlf. 902 36 868  
Andreas Reason Dahl, tlf. 980 43 814

**Forretningsfører** Eiendomsforvaltning  
tlf. 73 52 04 00

**Internett og TV** Get, tlf. 02123

**Rørlegger** Geir Stålby, tlf. 913 02 337

**Elektriker** Vintervoll, tlf. 73 89 40 00

**Varmeavlesning** ista, tlf. 22 88 59 00

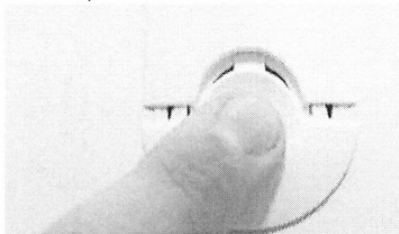
# Bytte av filter på ventilasjonsaggregat

Filter byttes normalt vår og høst. Aggregatet må ikke brukes uten filter.

Se gjerne demonstrasjonsvideoen «Swegon CASA R85 SWE Underhåll och filterbyte SE» på YouTube.  
<https://www.youtube.com/watch?v=dQmBQ5n-WIE>

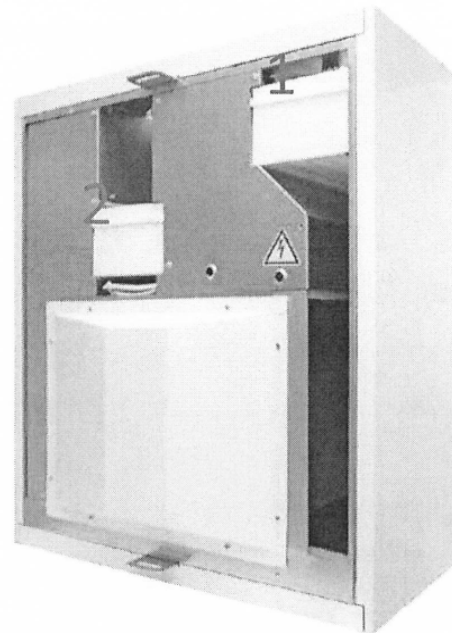
## Fremgangsmåte

1. Bryt matespenningen til aggregatet ved å trekke ut støpselet fra stikkkontakten.
2. Vent i noen minutter slik at viftene rekker å stanse og eventuelle luftvarmere får avkjølt seg.
3. Fjern dekkplatene i dørens over- og underkant ved å forskyve dem som vist nedenfor:



4. Vri de to låseboltene med en skrutrekker.
5. Løft forsiktig vekk døren.
6. Trekk ut og erstatt filtrene. Vær oppmerksom på retning.
7. Sett døren tilbake, vri låseboltene og skyv på dekkplatene.
8. Koble til spenningen.

Swegon CASA R85B



1. Tilluftsfilter
2. Avtrekksfilter

## Elgesetergt. 58 AS

### Informasjonsskriv

#### Forretningsfører

Forretningsfører er AS Eiendomsforvaltning.

#### Vaktmestertjenester

Krogstad Vaktmestertjenester er gårdens vaktmester. Henvendelser kan gjøres på tlf. 73 94 16 26 / 95 88 77 29.

#### Bredbånd

Ved problemer med bredbåndet ta kontakt med: Haagen A. Waade (leil. 23, tlf. 412 96 313) eller Tommy Pettersen (leil. 11, tlf. 901 84 786)

#### Parkering

Elgesetergt. 58 AS disponerer 15 parkeringsplasser på egen tomt. Søknad om parkeringsplass rettes skriftlig til parkeringsansvarlig Wanda Roland.

**Parkering på andre parkeringsplasser skal ikke forekomme, verken av beboere i blokka eller besøkende. Parkering over tid skal kun gjøres på henviste og merkede plasser.**

#### Fellesvaskeri

Det er to fellesvaskerier i blokka. Disse er lokalisert i kjeller i oppgang A og oppgang B. **Hver aksjonær kan reservere ett tidspunkt på lista av gangen.** Reservasjonsliste for bruk av vaskeri henger utenfor hvert vaskeri. Først etter fullført vask kan nytt tidspunkt reserveres. Begge vaskeriene kan benyttes av alle beboerne. Tørk av maskiner og rens filtrere etter deg. I vaskeri i oppgang B må vannbøtte til tørketrommel tømmes.

#### Varme/ varmeavlesing

I blokka er det installert fjernvarme. Den forbrukte varmen blir avlest en gang i året (vår/sommer). Det er beboernes eget ansvar å få avlest varmeforbruket, også ved flytting.

Ved sildring eller susing i radiatorene bør de luftes. Gjør følgende:

1. Steng radiator.
  2. Bruk luftenøkkelen til å åpne lufting på radiator.
  3. Steng igjen når det kommer bare vann.
- Vaktmester kan kontaktes for nærmere informasjon om hvordan luftingen utføres, samt for utdeling av radiatornøkler til de som ikke har dette fra før. Hvis en radiator må repareres må hele anlegget tappes ned. Dette bør koordineres og informeres om slik at flere kan bli med på samme runden.

**Forøvrig må all stenging av vann varsles på forhånd.**

#### Vask av trapp, gang og korridor

Vask av fellesområder utføres av innleid rengjøringsbyrå; Insider. Kjellervask utføres en gang i måneden. Gulv/trappevask utføres hver

onsdag og beboerne må selv påse at matter eller annet hinder er fjernet for best resultat. Klager på dårlig eller manglende vask bør meddeles styret (v/ Marianne Sundnes, 97584761) samme dag for å ha noen effekt.

Det er ikke tillatt å riste matter fra verken vinduene eller balkongene.

#### Avfall

Gården har containere for kildesortering av plastavfall, papp/papir og restavfall plassert utendørs. **Selv om containere i kortere perioder skulle gå full, skal det IKKE settes avfall utenfor containeren!** Avfallet må da oppbevares i egen leilighet eller bod til containerne er tømt. I containeren for restavfall er det som oftest mer plass bare man passer på å presse avfallet ut til sidene. Reklame som kommer i postkassene må kastes i containeren for papp/papir, og skal IKKE legges rett under postkassene.

Hver leilighet har fått en egen rød boks for spesialavfall. Det kommer oppslag ved postkassene om tidspunkt for tømning av disse boksene noen ganger årlig.

På våren leier aksjelaget en container. Da kan du benytte sjansen til å kaste større gjenstander som du har oppbevart midlertidig i boden din. **Det er ikke tillatt å oppbevare avfall, møbler, materialer eller andre ting i fellesarealene. Gjenstander vil bli fjernet på eiers regning.**

#### Generalnøkler

Generalnøkler oppbevares hos :

Wanda Roland Leil. 14, tlf: 48145191

Tommy Pettersen leil. 11, tlf: 901 84786

Dette gjøres for å hindre skader ved for eksempel vannlekkasje eller andre forhold som gjør det nødvendig å låse seg inn i leilighet når beboere er borte.

#### Skifte av sluk på bad

For å unngå lekkasjer anbefales det å skifte gamle sluk ved oppussing av bad. Generalforsamlingen har bestemt at aksjelaget skal dekke deler av utgiftene ved skifte av sluk på bad etter hvert som aksjonærene pusser opp. Søknad leveres til styret. Regningen til skifting av sluk skal være separat.

Vi informerer dessuten om at det ikke er anledning til å installere avtrekksvifte til luftekanal på badet da dette vil skape undertrykk på badet til de andre leiligheter som er tilknyttet samme luftekanal.

#### Stille etter kl 23

**Vi minner om at det skal være stille i blokken mellom kl 23.00 og 07.00.** Dette gjelder selvfølgelig all form for støyende opptreden som bråk i gangene, oppussing og annen banking i tak, vegger eller gulv.

**Slamring med dører**

Ta hensyn til andre beboere i blokken, smell ikke dørene så hardt igjen! Se også til at ytterdøren går i lås etter deg for å unngå at uvedkommende kommer seg inn i blokken.

**Merking av dørene med navn**

Beboerne skal merke døren til leiligheten med navnene på de som bor i leiligheten. Dette er bl.a. for å vite hvem man skal kontakte ved eventuelle vannlekkasjer og lignende.

**Framleie**

Ved framleie er det aksjeeiers ansvar å informere leietager om de ordensregler og plikter som gjelder for beboerne i aksjelaget. Dette gjelder også regler for bruk av internett. Ved framleie skal det søkes styret om godkjenning. Fra styrets side kreves det at leietaker kan framvise referanser fra tidligere leieforhold før godkjenning kan innvilges.

**Ansvarsforhold**

Vi minner om at alt av inventar og anlegg som er innvendig i hver leilighet er beboernes eget ansvar å vedlikeholde. Se for øvrig vedtektene for nærmere beskrivelse av hva som er beboernes ansvarsforhold.

**Heis**

For å benytte heisen til kjelleren, må leilighetsnøkkelen brukes i låsen som er inne i heisen. For å unngå unødig skader på heisdørene ved flytting etc, så er det viktig at fotocellene nede på dørene dekkes til.

**Ekstra nøkler**

Ved behov for ekstra nøkler tar beboer selv kontakt med eiendomsforvaltning.

**Brannvern**

Hver leilighet skal ha eget godkjent brannslukningsapparat og brannvarsel.

**Annen forebygging**

Sørg for at det er nok varme i leiligheten om vinteren når man reiser bort. Dette for å forebygge at vannledningen sprenge ved ekstrem kulde. Særlig de øverste etasjene.

**Til slutt**

For at styret skal kunne utføre sine plikter på best mulig måte er vi avhengige av tips og innspill fra beboerne. Benytt gjerne styrets postkasse i inngang B til å gi ris eller ros.

**Styret i Elgesetergt. 58 AS**  
Trondheim, 2010-08-28

## Ordensregler for Elgesetergate 58, Trondheim

Disse ordensreglene er gitt av gårdens styre i henhold til de vedtekter som gjelder for Elgesetergate 58 AS, og gårdens aksjonærer plikter derfor å rette seg etter disse. De har også ansvar for øvrige husstandsmedlemmer, framleiere, losjerende og gjester ikke setter seg ut over noen av disse reglene.

### §1

I trappeganger og korridorer må høyrøstet tale, smelling av dører og annen støy unngås. Foreldre må påse at barna ikke leker i kjellerganger, trappeopp ganger, korridorer og loftganger. Aksjonærene plikter å se til at barn ikke morer seg med å kjøre personheisen eller at de bruker den i utrengsmål.

### §2

Om natten mellom klokken 2300 og klokken 0700 skal det være ro i leilighetene og ellers i gården slik at andre beboere ikke forstyrres. Sang, bruk av radio og musikkinstrumenter må skje mest mulig hensynsfullt.

### §3

Personheisen skal ikke benyttes mellom klokken 2300 og 0700. Unntakelse gjelder for personer som har vanskelig for å gå i trapper.

### §4

Gjester som forlater gården sent om kvelden og om natten skal være opplyst om at de skal forlate gården så stille som mulig for ikke å forstyrre de øvrige i gården.

### §5

Kjellerganger, trappeganger, korridorer og loftganger skal ikke belemres med gjenstander av noen art. Sykler, barnevogner, sparkstøttinger og kjelker må bare plasseres i kjellerrom som er bestemt for disse. Sykler skal ved utendørs parkering ikke anbringes annet sted enn i sykkelstativene på gårdsplassen.

### §6

Aksjonærene skal påse at vegger ikke blir tilgriset og at det ikke blir slengt papir og avfall på gårdsplassen eller i kjeller, trappeganger og korridorer.

### §7

Utvendige skilter, flaggstenger, radioantenner, m.v. må ikke anbringes på gården uten styrets samtykke.

### §8

Navn på ringeapparatet ved inngangen og på postkasse besørgeres av styret, både ved aksjonærens innflytting og ved eventuelle navneendringer.

### §9

Til markiser på balkonger skal det brukes ensartet duk av samtlige aksjonærer som har balkonger.

### §10

Inngangsdører skal alltid holdes låst. Alle som passerer dørene i dette tidsrommet skal se til at dørene låses. Aksjonærene er også ansvarlige for at de øvrige som passerer i nevnte tidsrom låser dørene. Utvendig kjellerdør til tilfluktsrommet i oppgang B og mellomdørenene i korridorene i kjelleren skal alltid holdes låst. Heisdøren i kjelleren blir låst av vaktmesteren hver kveld.

### §11

Anskaffelse av ekstra nøkler til inngangsdør må bare skje gjennom styret. Aksjonærer og framleiere skal ved fraflytting avlevere samtlige nøkler til styret uten vederlag for nøkler som de selv har anskaffet.

### §12

Avfall skal pakkes godt inn og surres med hyssing eller liknende hvoretter det kan kastes i søppelsjakten. Større pakker skal ikke presses ned i søppelsjakten, men anbringes direkte ned i søppelrommet hvor det legges i beholderne. Sigarettaske og annet antennelig materiale skal oppbevares i leiligheten så lenge at det anses som ufarlig. Deretter skal det pakkes inn og kastes i søppelsjakten. Nedkastluken på søppelsjakten skal alltid holdes låst av hensyn til lukt og brannfare. Ved nedkast i søppelsjakt skal det påses at intet avfall blir liggende på gulvet i korridoren.

### §13

Parkering av biler skal bare skje i skråparkering på gårdens vestsida etter registrering og godkjenning hos styret. Aksjonæren vil deretter få tildelt fast plass dersom det er ledig parkeringsplass. Ved knapphet på parkeringsplasser gjelder ansiennitet som grunnlag for hvem som har fortrinnsrett til parkeringsplass. Aksjonærer som har blitt tildelt parkeringsplass vil ikke kunne miste denne så lenge de er beboere i gården. Biler som ikke er registrert hos styret vil bli tauet bort for eiers regning.

**ELGESETERGT 58 AS**  
**ORG.NR. 929 786 262, KUNDENR. 9231**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 726 588	2 461 302	2 877 000	3 011 000
Andre inntekter	3	70	583	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 726 658</b>	<b>2 461 885</b>	<b>2 877 000</b>	<b>3 011 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-116 234	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 976	-14 398	-15 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 660	-79 710	-84 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-44 476	-4 988	-7 500	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-539 892	-341 792	-450 000	-503 000
Forsikringer		-184 314	-170 595	-187 655	-225 000
Kommunale avgifter	9	-640 161	-568 716	-606 100	-686 000
Energi/fyring		-33 118	-32 532	-27 500	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 955	-401 242	-424 500	-201 000
Andre driftskostnader	10	-215 101	-210 081	-219 000	-230 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 420 988</b>	<b>-1 938 153</b>	<b>-2 135 855</b>	<b>-2 100 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>305 670</b>	<b>523 732</b>	<b>741 145</b>	<b>911 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 677	22 353	0	0
Finanskostnader	12	-421 959	-299 711	-349 000	-408 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-398 282</b>	<b>-277 358</b>	<b>-349 000</b>	<b>-408 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-92 612</b>	<b>246 374</b>	<b>392 145</b>	<b>503 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	246 374		
Fra opptjent egenkapital		-92 612	0		

**ELGESETERGT 58 AS**  
**ORG.NR. 929 786 262, KUNDENR. 9231**

	BALANSE Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	11 507 255	11 623 489
Tomt		50 000	50 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 557 255</b>	<b>11 673 489</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 563	4 999
Forskuddsbetalte kostnader		77 953	109 334
Driftskonto OBOS-banken		424 928	401 160
Sparekonto OBOS-banken		3 529	209 404
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>529 973</b>	<b>724 897</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 087 228</b>	<b>12 398 386</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	104 000	104 000
Opptjent egenkapital		1 919 530	2 012 142
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 023 530</b>	<b>2 116 142</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 887 879	9 096 695
Borettsinnskudd	16	275 400	275 400
Annen langsiktig gjeld	17	550 800	550 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 714 079</b>	<b>9 922 895</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 772	39 991
Leverandørgjeld		110 181	238 103
Påløpte renter		55 262	48 307
Energiavregning	18	120 523	29 661
Annen kortsiktig gjeld	19	9 882	3 288
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>349 619</b>	<b>359 350</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 087 228</b>	<b>12 398 386</b>
Pantstillelse	20	15 026 200	15 026 200
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.04.2025  
Styret i Elgesetergt 58 AS

Sigmund Bjørnhaug/S/

Aurora Almklov Knardal/S/

Irina Krogzeme/S/

Annie Mushom/S/

Øyvind Taksdal Stubhaug/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 274 152
TV/Internett	398 736
Carport	53 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 726 588</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	70
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>70</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 976.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 226
OBOS Prosjekt AS	-31 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 476</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 165
Drift/vedlikehold VVS	-80 468
Drift/vedlikehold elektro	-19 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 121
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 220
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-46 816
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 155
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-198 782
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 316
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 474
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-539 892</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-226 524
Vann- og avløpsavgift	-255 519
Renovasjonsavgift	-158 118
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-640 161</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 918
Håndverktøy	-910
Annet driftsmateriale	-548
Vaktmestertjenester	-85 879
Vakthold	-24 545
Renhold ved firmaer	-67 776
Andre fremmede tjenester	-10 880
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-557
Telefon u/mva	-2 985

Bank- og kortgebyr	-3 105
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-215 101</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter bankinnskudd	4 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	81
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 913
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 677</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-421 959
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-421 959</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01. bygning	2 179 365
Avskrevet tidligere år	-1 353 165
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering/anlegg	15 915 234
Avskrevet tidligere år	-5 117 945
Årets avskrivning	-116 234
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 507 255</b>

Tomten er kjøpt.  
Gnr.404/bnr.384 M. flere

<b>SUM AVSKRIVNINGER</b>	<b>-116 234</b>
--------------------------	-----------------

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 000  
fordelt på 52 aksjer à kr 2 000.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

<b>SUM AKSJEKAPITAL</b>	<b>104 000</b>
-------------------------	----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 500 000	
Tilleggs lån 2021	-3 628 751	
Nedbetalt tidligere	833 115	
Nedbetalt i år	166 828	
		-8 128 808

**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-887 481	
Nedbetalt tidligere	86 422	
Nedbetalt i år	41 988	
		-759 071

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 887 879</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-275 400
-------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-275 400</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilleggsinnskudd	-550 800
------------------	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-550 800</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 18****ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-290 385
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-290 385</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	159 422
------------	---------

Lisens Enreduce Energy Control	10 440
--------------------------------	--------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>169 862</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>-120 523</b>
-----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.  
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember	-2 646
Dobbeltfakturering	-6 336
Refusjoner carporter	-900
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 882</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	275 400
Pantelån	8 887 879
<b>TOTALT</b>	<b>9 163 279</b>

Bygninger	11 507 255
Tomt	50 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 557 255</b>



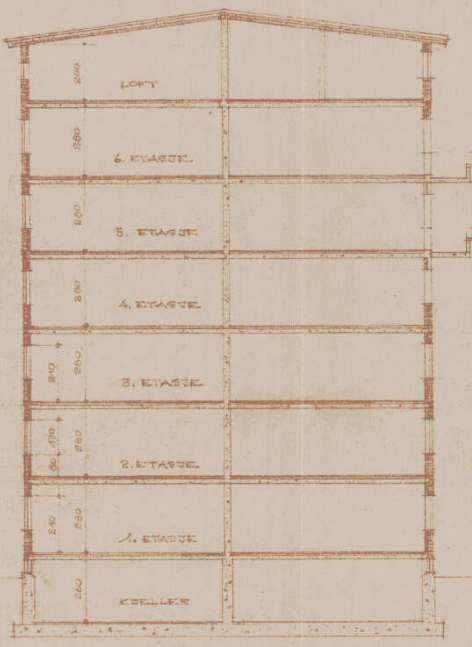


Stgenter 95. 58

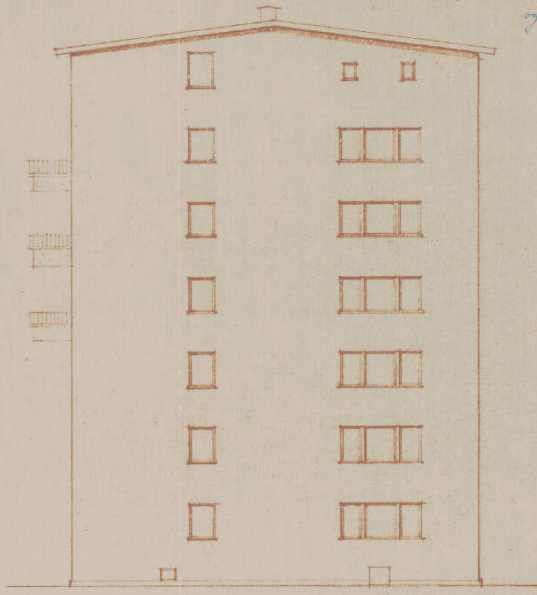
(32)

Bygningens  
Bygningstegning

Bygningens Højde 10 2. 185  
7 24 N 185



SNITT



FASADE MOT ØST

ARKITEKT INGVAR TACSETH  
 M. N. A. E.  
 KJØPMESTER TORLEIF S. LUND  
 BOLIGBLOK EIGSKETER ST. 58

TEGNET AV	DAT. NR.	BYGNET PÅ
13.	1. 1. 1900	1900-1901

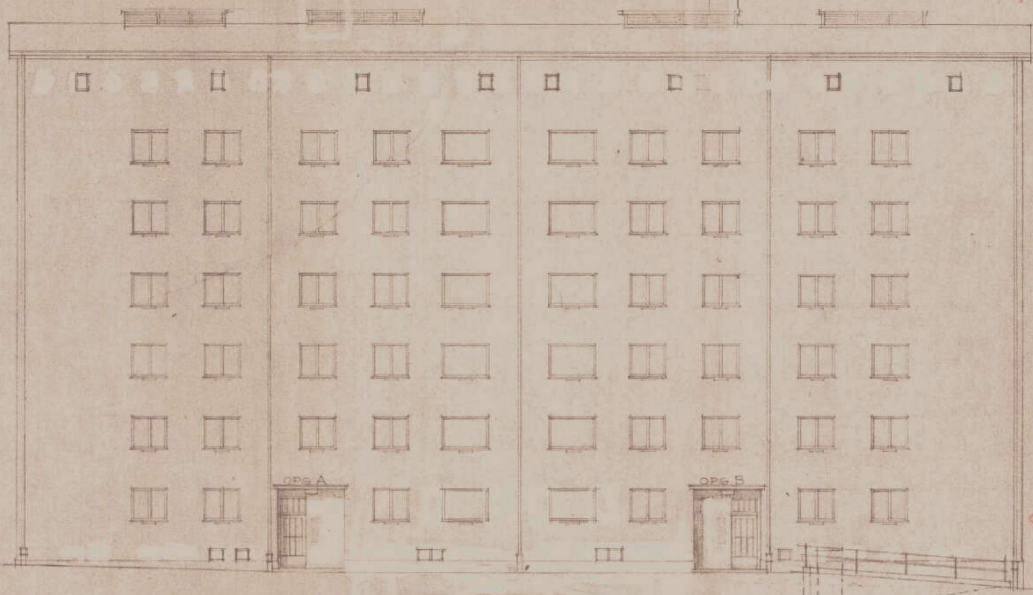
14-18

Skizze nr. 58

(32)

Endelig tegning

Byggeskildring af *[illegible]*  
Samlings- og *[illegible]* i 1892

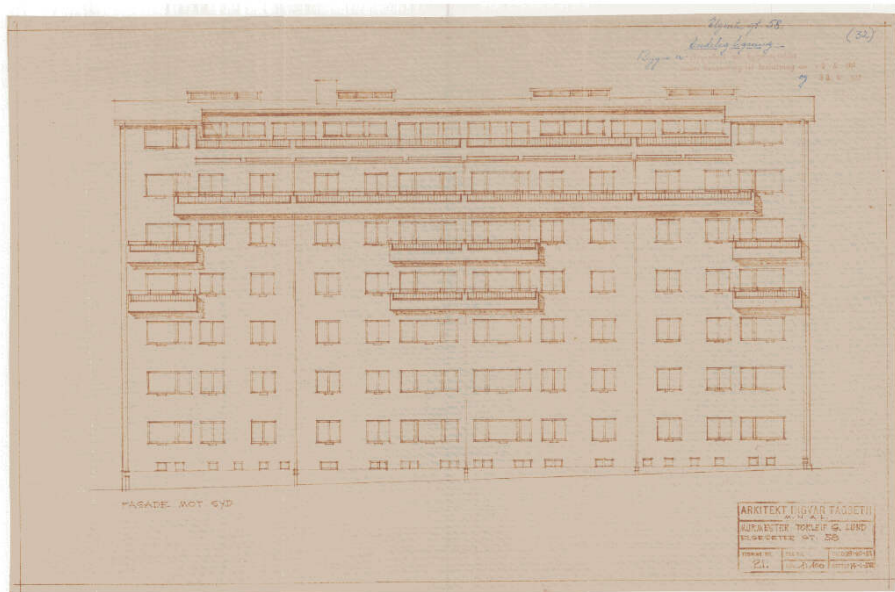


FASADE MOT NORD

3604  
95  
3862

ARKITECT I NGVAR TQSBETH  
KUNSTNER TORLEF LUND  
ELGEGETER ST. 26

TEGNING NR.	1892	18-10-92
20.	1000	1892



A 4 187/51

Hr. murmester T.G. Lund,  
Søndre gate 20,  
h e r .

Ang. nr. 58, Elgeseter gate.

Inspeksjon er foretatt 8/1-55.

- 1) Brannør i kjeller i Østre trapperom mot nord er for liten i forhold til karmen slik at den ikke sluttet tett til.
  - 2) Transparanger på lerret for bygningsrådets arkiv må innsendes.
  - 3) Målebrevet må sendes inn.
- ./.

Bruksattest vedlegges.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 17. januar 1955.

*Summa Hansen*

*Maabø*



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 TEKNISK AVDELING  
 SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL  
 Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim  
 Telefon 99 000

SAK NR.: B 363/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Elgesetergt. 58 A/S  
 Elgesetergt. 58 B

7000 TRONDHEIM

**FERDIGATTEST**

GJENPART

BYGGESTED	Elgesetergt. 58
BYGGHERRE	Elgesetergt. 58 A/S
BYGGARBEIDETS ART	Utakifting av vinduer

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet  
 og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.  
 Arbeidet er besiktiget

.....213.1732  
 .....  
 .....6.10.82

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 7.10.82

Bygningssjef



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 980/10

Heimdal Sag Hus og Hytte AS  
Industriveien 1

## FERDIGATTEST

N-7080 HEIMDAL

Vår saksbehandler  
Leif Inge Horten

Vår ref.  
10/600  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
26.03.2010

### Elgeseter gate 58 A og B, ferdigattest for tiltak for carporter

Byggested: **Elgeseter gate 58 A og B Gnr./Bnr.: 404/684**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Heimdal Sag Hus og Hytte AS**  
Tiltakshaver: **Elgesetergt 58 AS v/Thomas Jelle**  
Tiltaksart: **Nybygg**  
Bygningstype: **Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.02.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

### VEDTAK:

#### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. **FBR 251/10**.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkets gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: [byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no)  
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/byggesak/](http://www.trondheim.kommune.no/byggesak/)

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Leif Inge Horten  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Elgesetergt 58 AS v/Thomas Jelle, Elgesetergt. 58, 7030 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

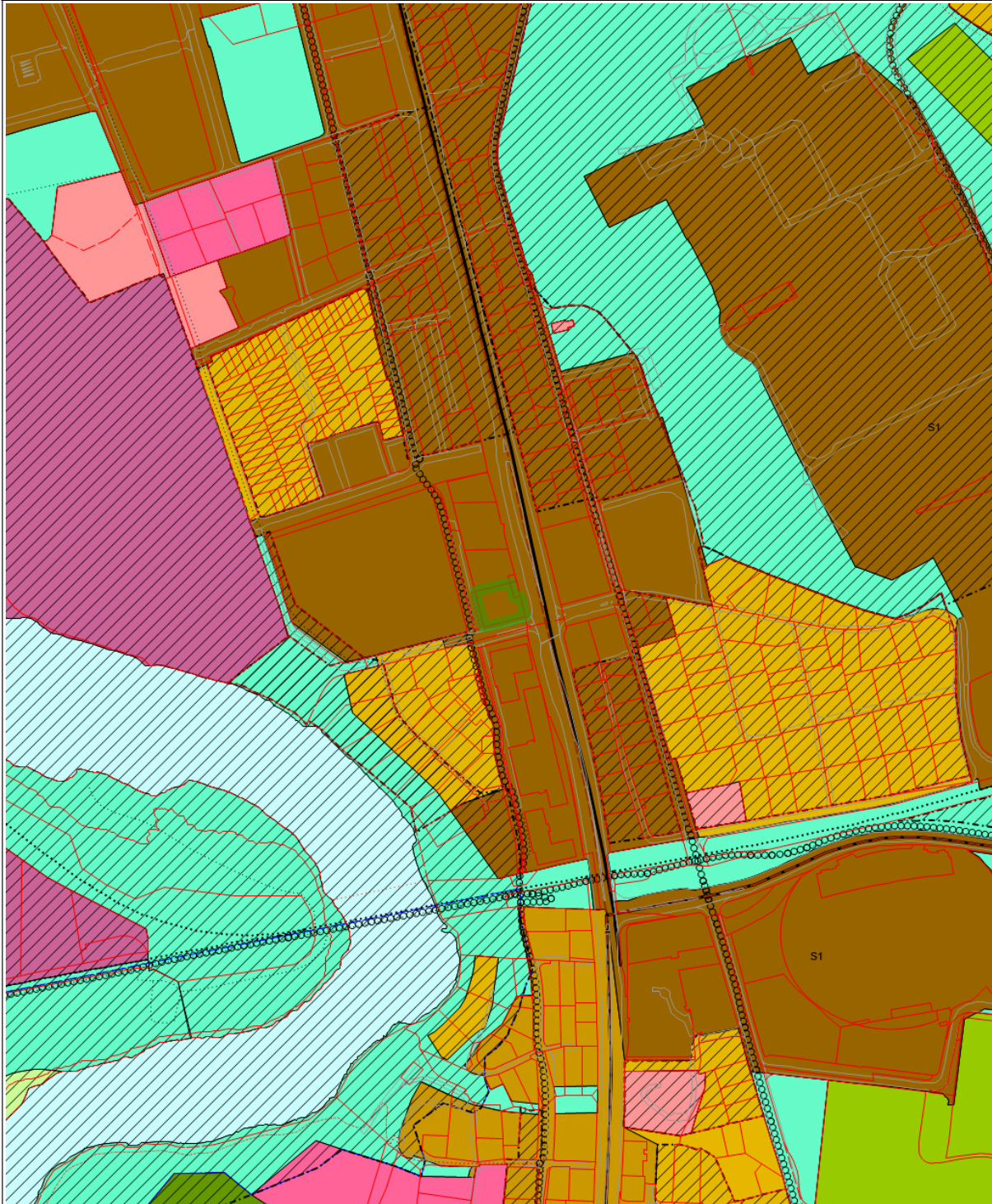
Eiendom: Gnr: 404 Bnr: 384 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Elgeseter gate 58B  
7030 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:5000







Trondheim

# Reguleringsplaner

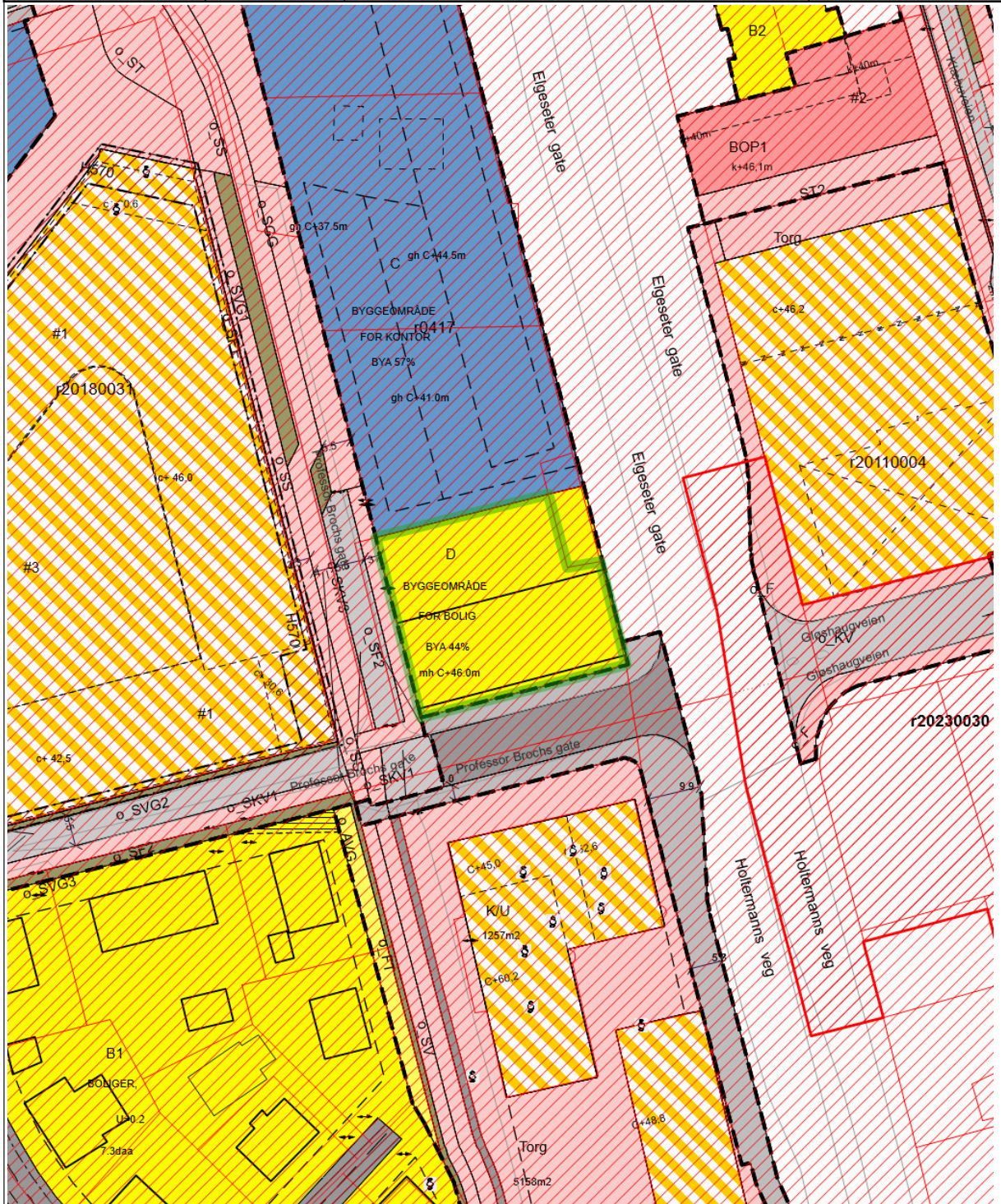
Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------



Adresse:	Elgeseter gate 58B 7030 TRONDHEIM, m.fl.
----------	---

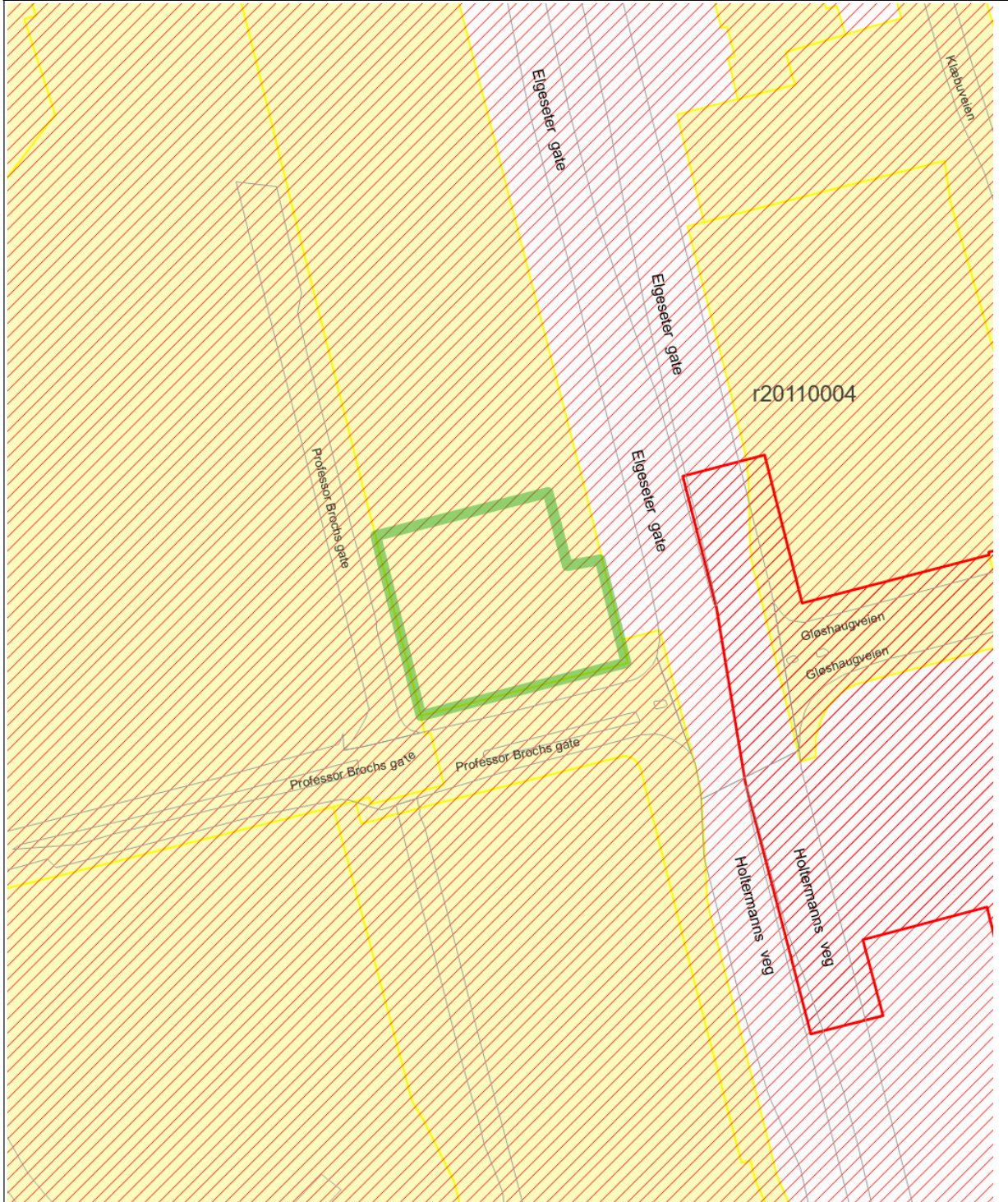
Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000



 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 384	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Elgeseter gate 58B 7030 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



# R 417

Arkivsak: 25108.98

## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TEKNOBYEN DALSENGET**

Planen er datert:	14.04.2000
Dato for siste revisjon av planen:	27.11.2000
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	01.03.2001
Dato for Bystyrets vedtak:	01.03.2001

Planen skal ligge til grunn for utvikling av områdene ved Teknostallen og TEAB, som i kommunedelplan Elgeseter vedtatt 30.09.1999 er vist som område for offentlig bebyggelse.

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

Området reguleres til følgende formål:

### **Byggeområder:**

- boliger
- kontor
- offentlige bygninger
- garasjeanlegg

### **Kombinert formål:**

- byggeområde for kontor/allmenntilgjengelig formål (barnehage)

### **Offentlige trafikkområder:**

- kjøreveg
- parkeringsplasser
- fortau
- gang- og sykkelveg
- annet trafikkareal
- udifferensiert trafikkareal

## **§ 1 BYGGEOMRÅDER**

### **1.1 Boliger, felt D**

Eksisterende boligblokk med 7 etasjer plassert som vist på plankartet inngår i planen. Boligblokka tillates påbygget med takterrasse. Maksimal mønehøyde eksklusive takterrasse er vist på plankartet. Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 44 %.

### **1.2 Kontor, felt A, B og C**

#### **1.2.1 Felt A**

Felt A kan nyttes til kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet samt undervisning. Innafor området tillates oppført bebyggelse i inntil 5 etasjer med maksimal gesimshøyde som vist på plankartet. Bebyggelsen skal trappes ned som vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske innretninger o.l. skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

Den eksisterende sporvognhallen (Teknostallen) inngår i planen og skal bevares med sin grunnform og fasader. Bygningen tillates påbygget med en etasje tilbaketrukket fra fasadeliv, med maksimal gesimshøyde på kote 34.5. Nødvendige konstruktive elementer kan vurderes ut over dette.

Det er spesielt viktig å bevare inngangspartiets opprinnelig dominerende virkning uten et fremtredende påbygg.

Byggesaken skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse før vedtak.

Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 97 %.

### 1.2.2 Felt B

Felt B kan nyttes til kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet samt undervisning.

Innafor området tillates oppført bebyggelse i inntil 6 etasjer (inklusive etasje delvis under bakken) med maksimal gesimshøyde som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal trappes ned mot randsonene som vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske innretninger o.l. skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

Mot Dalsenget torg (det arealet som ligger utenfor byggegrensene nord i felt A, øst i felt B og nord-vest i felt C) tillates i deler av første etasje innpasset mindre forretninger, servering og annen strøksbetjenende og publikumsrettet virksomhet som ikke genererer stor trafikk.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker skal i hvert tilfelle godkjenne bruken av arealene.

Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 40 %.

### 1.2.3 Felt C

Felt C kan nyttes til kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet samt undervisning.

Innafor området tillates oppført bebyggelse i inntil 6 etasjer med maksimal gesimshøyde som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal trappes ned som vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske innretninger o.l. skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

Mot Elgeseter gate og Dalsenget torg tillates i første etasje innpasset mindre forretninger, servering og annen strøksbetjenende og publikumsrettet virksomhet som ikke genererer stor trafikk.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker skal i hvert tilfelle godkjenne bruken av arealene.

Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 57 %.

1.3 **Offentlig bebyggelse, felt F**

Felt F kan nyttes til offentlig bebyggelse, kontorer.

Eksisterende høyhus med 14 etasjer og tilbaketrukket teknisk etasje, plassert som vist på plankartet, inngår i planen.

Maksimal gesimshøyde er vist på plankartet.

Innafor området forøvrig tillates oppført bebyggelse i inntil 5 etasjer med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.

Takoppbygg for tekniske innretninger o.l. skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 46 %.

1.4 **Garasjeanlegg, felt E**

Felt E kan nyttes til garasjeanlegg (parkeringshus).

Innafor området tillates bebyggelse i inntil 2 etasjer under bakken og inntil 4 etasjer over bakken med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.

Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 72 %.

1.5 **Kombinert formål, felt G**

Felt G kan nyttes til kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet, undervisning og barnehage.

Innafor området tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde som vist på plankartet.

Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 42 %.

**§ 2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

2.1 I de udifferensierte trafikkområdene kan det anlegges kjørebener, beplantningsrabatter, fortau og parkeringsplasser etter forutgående detaljering på bebyggelsesplan.

Det skal i de samme trafikkområdene sikres gang/sykeltrase der det ikke tillates motorisert ferdsel.

Øvrige trafikkarealer skal opparbeides som vist på plankartet.

2.2 Fortau langs Harald Hardrådes gates forlengelse vest for felt A og B skal fungere som del av turvegnettet langs Nidelva.

2.3 Byggeplan for trafikkområdene skal godkjennes av Trondheim kommune, Utbyggingskontoret.

**§ 3 PARKERING**

3.1 Parkering for området skal i hovedsak lokaliseres til parkeringshus i felt E. Parkering kan i tillegg etableres i parkeringskjeller innafor de enkelte felt.

3.2 Adkomst til parkering skal skje fra Professor Brochs gate.

Etter at ny plan for trafikkløsning av Elgeseter gate er realisert kan det opprettes en adkomst til Dalsenget torg via Abels gate som høyre inn høyre ut.

- 3.3 Parkering skal være i henhold til godkjent parkeringsplan.  
Parkeringsplanen skal ha som utgangspunkt maksimalt 0.3 parkeringsplasser/100 m<sup>2</sup> undervisningsareal og maksimalt 0.74 parkeringsplasser/100 m<sup>2</sup> kontorareal.  
Før utbygging av parkeringshus på felt E igangsettes kan det utarbeides en ny parkeringsanalyse som skal evaluere erfaringene fra de to første byggetrinnene og danne grunnlag for den videre utbygging av Teknobyen.

#### §4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

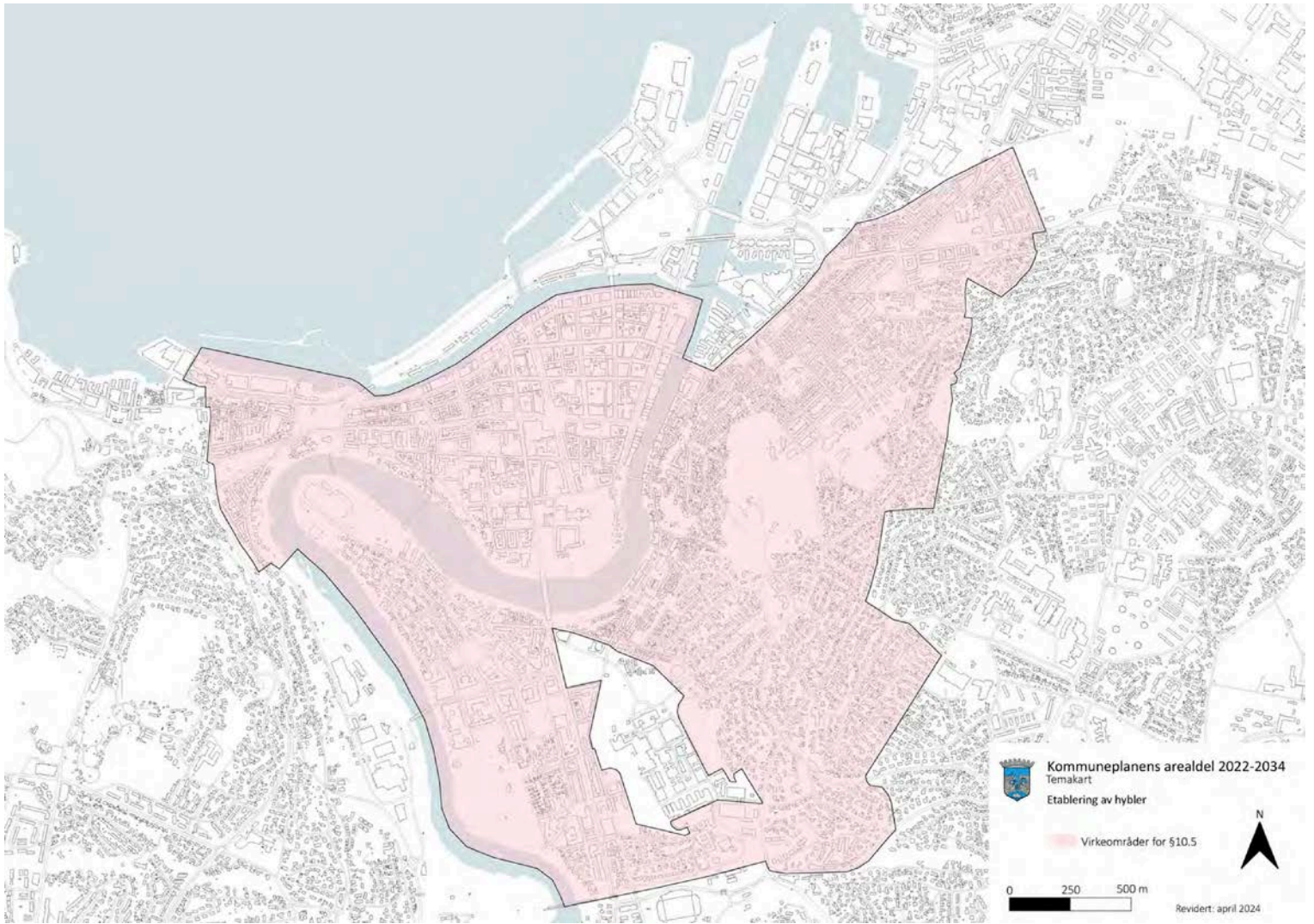
- 4.1 Reguleringsplanen tar utgangspunkt i følgende utbyggingsrekkefølge:  
*-Østre del av felt B*  
*-Felt A*  
*-Felt E*  
*-Vestre del av felt B og felt G*  
*-Felt C*  
*-Felt F*
- 4.2 Ved bygging av første byggetrinn (østre del av felt B) skal Abels gate opparbeides i henhold til reguleringsplanen, minimum på den strekning første byggetrinn ligger (mellom Udbyes gate og småhusområdet Marinevold).  
Del av Dalsenget torg (se def. i § 1.2.2) mellom felt A/B og gang-/sykkelvegen i Udbyes gates forlengelse skal ferdigstilles samtidig med første byggetrinn.
- 4.3 Ved bygging av felt A skal Professor Brochs gate forlenges fram til nåværende Dalsenget barnehage.
- 4.4 Før oppstart av vestre del av felt B skal parkeringshus i felt E være ferdigstilt med antall plasser i hht godkjent parkeringsplan.
- 4.5 Regulert forlengelse av Udbyes gate med gang/sykkelvegforbindelse fra Abels gate til Klokker Lassens gate med adkomst til felt C og F skal ferdigstilles samtidig med utbygging av felt E.
- 4.6 Før det gis tillatelse til byggetiltak i vestre del av felt B, skal det innafør området som omfattes av kommunedelplan av 30. september 1999 for Elgeseter være etablert ny barnehage som erstatter dagens Dalsenget barnehage og nytt behov som utløses av etablering av nye arbeidsplasser innafør reguleringsområdet.
- 4.7 Ved ferdigstilling av felt A og felt B skal regulerte veger nord, vest og sør for felt A og B være opparbeidet i henhold til planen.
- 4.8 Dalsenget torg skal ferdigstilles samtidig med utbygging av felt C.
- 4.9 Omlegging av gang-/sykkelveg sørover fra Klokker Lassens gate til jernbanelinja skal ferdigstilles samtidig med utbygging av felt F.

## § 5 FELLESBESTEMMELSER

- 5.1 Dalsenget torg (se def. i § 1.2.2) skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten. Før første byggesak godkjennes skal det inngås avtale som sikrer dette. Plan for opparbeidelse av torget skal godkjennes av kommunen.
- 5.2 For felt E og F skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggesak på feltet kan godkjennes. Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, samt forslag til materialbruk og arkitektonisk utforming.  
  
Bebyggelsesplan for felt E skal i tillegg omfatte de udifferensierte trafikkarelaene og vise detaljløsninger for disse (Udbyes gates forlengelse fra Abels gate til jernbanelinja).
- 5.3 Bygging kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal bl.a. redegjøre for eksisterende og ny vegetasjon, samt dokumentere eventuelt behov for felling av trær.  
Utearealer knyttet til de enkelte byggetrinn skal ferdigstilles samtidig med bygningen.
- 5.4 Før bygging kan igangsettes skal parkeringsplan for de forskjellige utbyggingsfasene være revidert i hht bestemmelsen § 3.3.
- 5.5 Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Ved påstøting av noe spesielt under opparbeidning av grunnen (mulig fredet kulturminne), må arbeidet stanses og fylkeskommunens kulturavdeling varsles.
- 5.6 Bygninger på Dalsenget gård skal dokumenteres ved oppmåling og fotografering innvendig og utvendig før riving. Dokumentasjonen skal oppbevares hos kommunen.
- 5.7 Vegtrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.  
Tilfredsstillende inneklimate må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.  
Støykrav gjeldende for bygging i Trondheim kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.
- 5.8 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.
- 5.9 Vann- og avløpsplan for området skal utarbeides og være godkjent før igangsetting av det første tiltaket på området.
- 5.10 Eiendommen har tilknytningsplikt til fjernvarmenettet.
- 5.11 Som grad av utnytting er lagt til grunn prosent bebygd areal (%-BYA), som angir den delen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Bebygd areal beregnes i forhold til Norsk Standard 3940.

**Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Bystyret følger saken:**

En må forvente at behovet for barnehageplasser i området vil øke etter utbyggingen. Slik planen er framlagt av Rådmannen, representerer den en nedbygging av antall plasser i stedet for en opptrapping. I forbindelse med bygging av ny og større barnehage bør det søkes etablert et forpliktende samarbeid mellom Teknobyen Dalsenget, RiT 2000, Trondheim kommune, utdanningsinstitusjonene og annen eksisterende og ny næringsvirksomhet i området.



## 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 utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

### **Behandling:**

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

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

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

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

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

### **Votering:**

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

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

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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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 58B  
7030 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Oppdragsnummer:**

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

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 viderefordlet 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