

Elgeseter gate 26A



Velkommen til

Elgeseter gate 26A



Salgsoppgaven produsert 11. juni 2025

Elgeseter

Praktisk og meget sentral 4-roms leilighet. NTNU/St. Olav innen 5 min. Innglasset balkong. Felles takterrasse. Heis.

Prisantydning	3 470 000,-
Fellesgjeld	503 000,-
Omkostninger	19 812,-
Totalpris	3 992 812,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 898,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1958

Megler	Oscar William Otterlei
Telefon	906 56 880
E-post	t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no

Megler	Oscar William Otterlei
Telefon	952 41 456
E-post	o.otterlei@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Elgeseter gate 26A - En romslig og praktisk 4-roms leilighet. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet nært studiesteder, samt alt av fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren. Selve bygården ble omfattende rehabilitert i 2012/2013.

- Kvaliteter verdt å merke seg:
- Felles takterasse med fantastisk utsikt!
- Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe.
- En bod i kjeller samt en bod på loft.
- Innglasset balkong på 8,5 m^2.
- Sentral og attraktiv beliggenhet like ved St. Olavs og NTNU.
- Gode bussforbindelser.
- Potensiell økonomisk oppside dersom aksjelaget selger deler av tomt. Konferer megler for mer info.

- Vel møtt til en hyggelig visning!

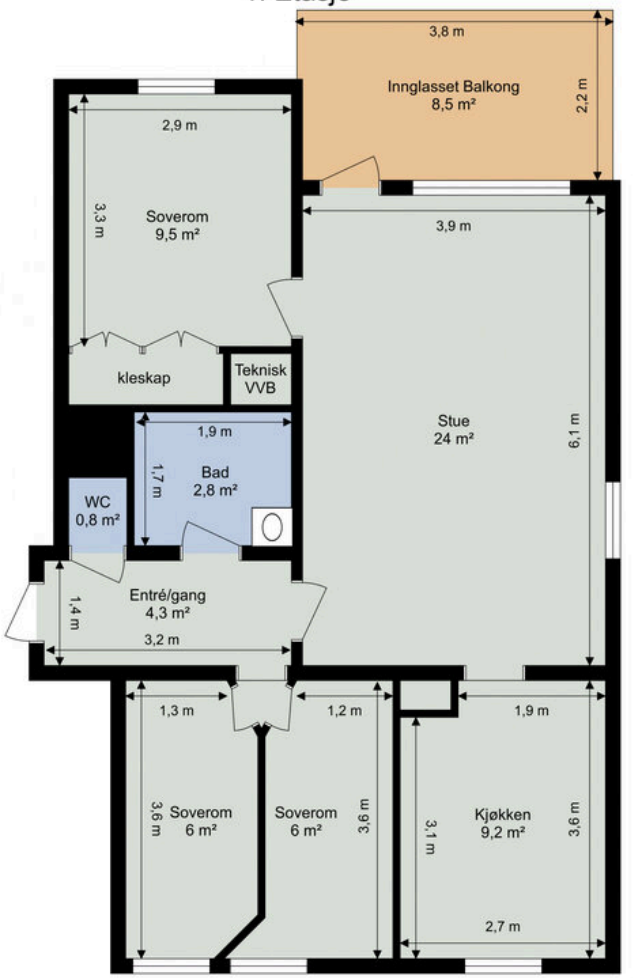
Arealer og innhold

BRA-i:	71 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entre, 3 soverom, bad, kjøkken og stue og WC.
BRA-b: 9 kvm. Innglassert balkong.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 9 kvm. Innglassert balkong

Elgeseter gate 26A
1. Etasje



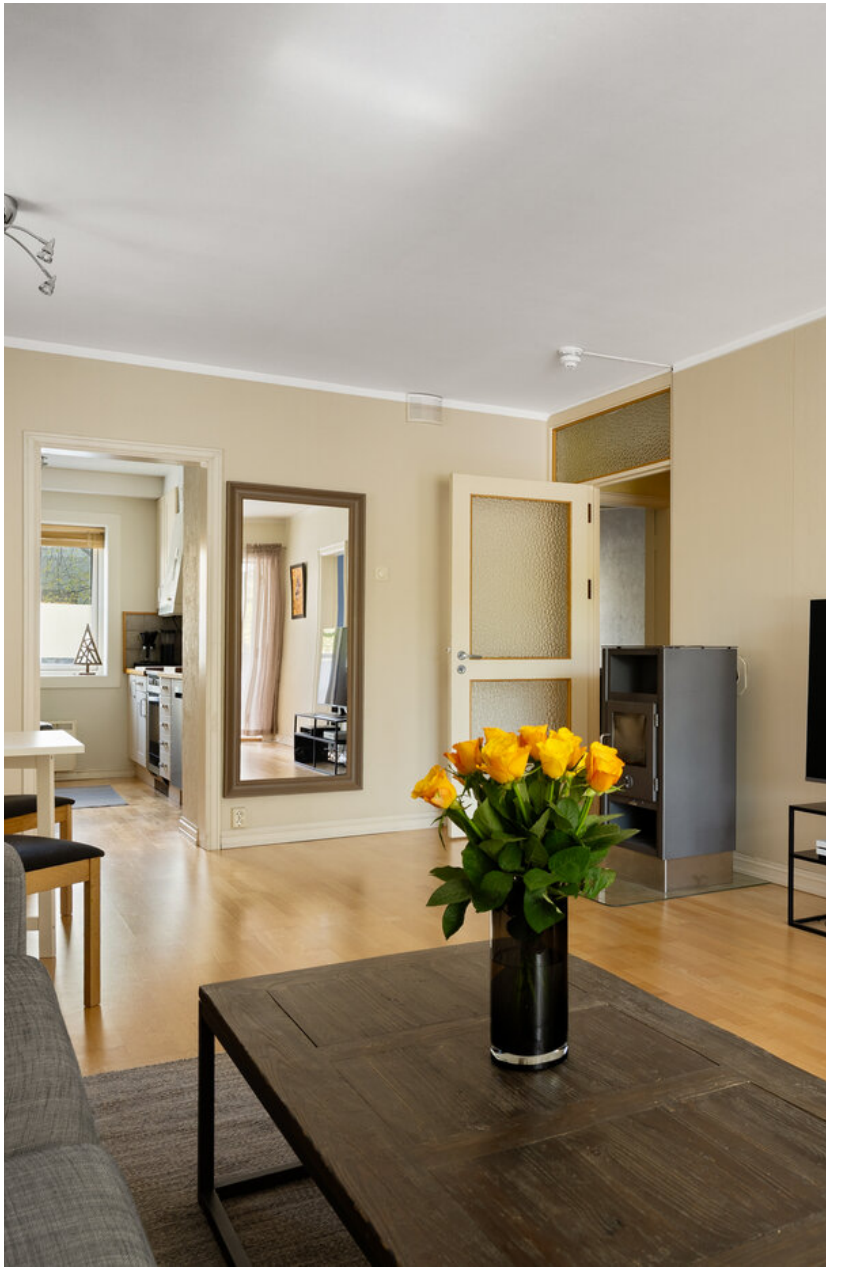
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.





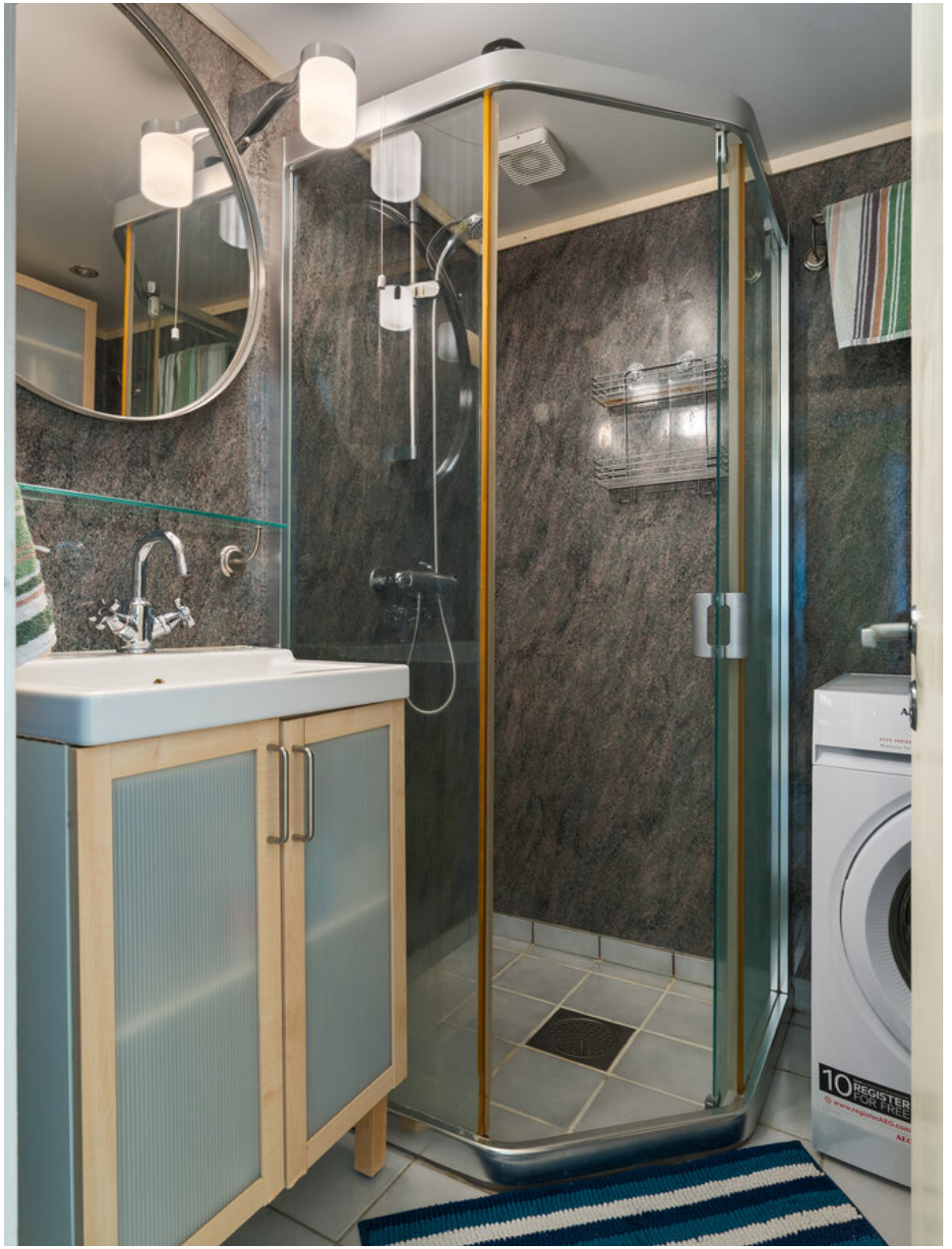
















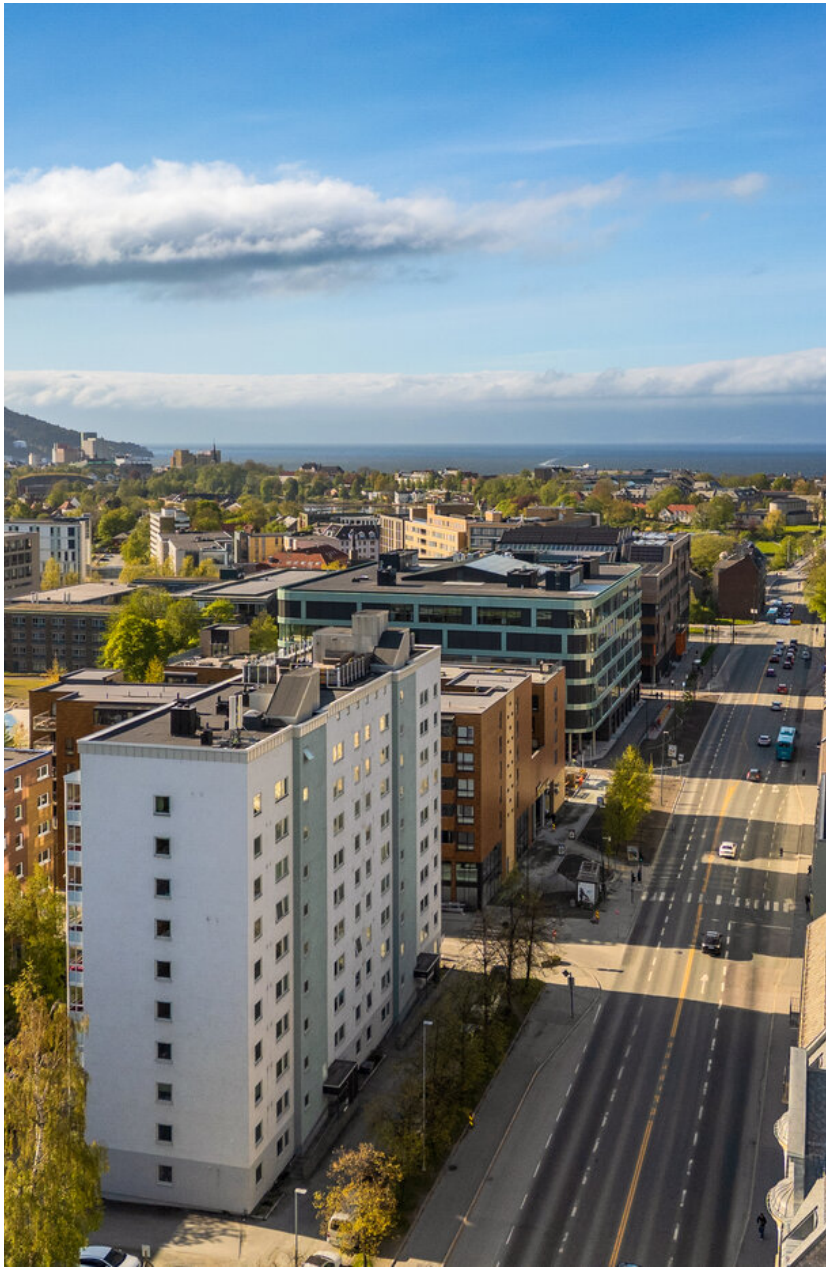












Informasjon

Elgeseter gate 26A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0036/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Kjell Edward Haave

Kjøpesum og omkostninger
3 470 000,- (Prisantydning)
503 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 973 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
6 570,- (Eierskiftegebyr aksje forretningsfører)
8 213,- (Gebyr forhåndsvarsel forkjøpsrett)
3 285,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
1 744,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
19 812,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
29 112,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 992 812,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 002 112,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entre, 3 soverom, bad, kjøkken og stue og WC.
BRA-b: 9 kvm. Innglassert balkong.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 9 kvm. Innglassert balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Innhold

1. etasje: Entre, 3 soverom, bad, kjøkken og stue og WC.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod ikke er målt opp og medtatt i totalt BRAS, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG0: 0
TG1: 1
TG2: 8
TG3: 0
TG IU (Ikke undersøkt): 3

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innglasset Balkong : TG 2 settes ut fra alder på bygningsdelen.

- Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og
bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal
finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom
som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet
levetid og utskifting anbefales. TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting
anbefales.

Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er
ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

- Toalett: Det observeres at toalett mangler drenshull for visualisering av lekkasje, innredning og vannførende innstalasjoner er av ukjent alder.

- Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

- VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få
svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og
eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av
forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av
ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

- Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen
opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og
pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av
det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede
ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og
kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering
av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass for bil som tildeles etter ansiennitet. Kontakt styret. Parkering av sykler skal skje på området avsatt til dette formålet, sykkelstativ eller i privat bod.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja. Ny ventilasjon

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja. Selger ei tomt som hører til Eindomen.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Leilighetsbygg på 10 etasjer + kjeller opprinnelig oppført i 1957. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere av mur og betong. Utvendige fasader har malt/pussede overflater. Vinduer med 3-lags glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk via panelovner
- varmekabler
- Vedovn

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om kostnad knyttet til strømforbruk på ca. kr. 1000,- i Mai. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 898,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører- og styrehonorar samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

- Felleskostnad renter kr. 1 774,-
- Felleskostnad avdrag kr. 1 567,-
- Felleskostnad driftsdel kr. 2 866,-
- Strømavgift vaskerom kr. 65,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 626,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 940 996,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 763 983,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd fra Telenor inkludert i fellesutgifter.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Elgeseter gate 26, org.nr. 931 490 125.

I 2015 ble det inngått en oppsjonsavtale av nabotomten til utbygger. Salgssummen på 29 millioner kroner utbetales aksjelaget ved godkjennelse av reguleringsplan, kontrakten ble inngått 27. mai 2015.

1 million er allerede utbetalt aksjelaget. Utbygger jobber mot Trondheim kommune for å få godkjent denne planen og sender aksjelaget statusrapport hver 2. måned. Pr. d. d. er aksjelagets ønske å nedbetale store deler av fellesgjelden for hver enkelt leilighet. Dette vil være svært økonomisk gunstig for leilighetseier på evt. utbetalingstidspunkt.

Siste nytt fra tilleggsavtalen den 19.05.2021: Styret har gjort en avtale med Eriksen Eiendom AS om en videre forlengelse av avtalen. Den forlengede avtalen vil vare til 26.mai 2024. Avtalen innebærer også en prisregulering fra 35 millioner NOK til 45 millioner NOK. Dersom utbygger får lov til å bygge mer enn 3.500 kvadratmeter salgbart areal, øker prisen til 48 millioner NOK.

Siste nytt fra styreleder opplyst pr. tlf. 12.06.25:
Trondheim kommune har avslått søknaden om omregulering. Aksjelaget og Eriksen Eiendom AS er i dialog om ny forlengelse av avtalen.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett

Aksjeeiere i aksjelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten har blitt forhåndsprøvd 28.04.2025 og er nå utgått. Forkjøpsretten må derfor prøves på nytt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 503 000,-pr. 01.04.2025
Avdrag: Kr 1 567,-
Rentekostnader: Kr 1 774,-

Lånenummer: 1461384120, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 4.65% pa.
Saldo per 01.04.2025: 1
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.03.2025)
Flytende rente

Lånenummer: 1461384101, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 4.65% pa.
Saldo per 01.04.2025: -1
Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.03.2025)
Flytende rente

Lånenummer: 14634424, Den Norske Stats Husbank Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 4.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 01.04.2025: 11 793 344
Andel av saldo: 193 308
Første termin/første avdrag: 01.08.2013 (siste termin 01.05.2043)
Flytende rente

Lånenummer: 14634424 1, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.04.2025: 2.86% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 01.04.2025: 12 285 528
Andel av saldo: 201 376

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 504 594,- Disponible midler ved regnskapsperiodens slutt var kr. 1 426 901,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83930087

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 945 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning. Ellers se kartskisse vedlagt i Finn-annonse.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her vil du få muligheten til å bo sentralt til Trondheim sentrums godt utbredte servicetilbud, offentlig kommunikasjon, turmuligheter, parkanlegg, større arbeidsplasser og studiesteder. Samtidig er nærområdet Elgeseter i stor utvikling, med etablering av nye undervisnings-, kontor- og boligbygg, samt planer om campus-sammenslåing. Flere kafeer, dagligvarebutikker og møteplassen Bøker&Bylab er kommet til i de siste årene.

Det er ca. 15 minutters gangavstand inn til Trondheim Torg, og på veien passerer du blant annet St. Olavs Hospital, Studentersamfundet, Nidarosdomen, Marinen og mye mer. I motsatt retning, ligger Lerkendal Stadion og SINTEF i gangavstand. Med sykkel når du Sorgenfri og Sluppen på ca. 10 minutter. Her finner du butikker, restauranter, kulturarenaen Lager 11 og Grip klatresenter.

Nærhet til studiesteder/arbeid/skole/barnehage:
Leiligheten har en praktisk og attraktiv beliggenhet i forhold til studie- og arbeidssteder. Her vil du bo i gangavstand til blant annet Handelshøyskolen, NTNU Gløshaugen, SINTEF, Teknobyen og St. Olavs hospital. I tillegg er det hyppige bussforbindelser til Handelskolen BI, NTNU Dragvoll og Dronning Mauds Minne - "rett utenfor døren". For deg som er student er dette utvilsomt en attraktiv beliggenhet. Elgeseter barnehage finner du 2 minutters gange unna. Singsaker barneskole og Rosenborg ungdomsskole er ca. 15 minutter unna. Videre har sentrum et stort tilbud for videregående skoler.

Uteliv og arrangementer:
Studentersamfundet er et svært populært samlingssted, særlig for studenter. Dette er en arena for flere konserter gjennom året og er arrangør av Norges største kulturfestival UKA. Her arrangeres det festligheter og kulturarrangementer som passer for de fleste interesser. I samme bygg kan du kjøpe deg en av Trondheims beste burgere til nattmat. Kristiansten festning, Marinen og Trondheim Spektrum ligger i gangavstand og brukes til konserter og varierte arrangementer i løpet av året. Det yrende utelivet finner du i sentrum og på Solsiden. Her får du et godt tilbud av barer, restauranter og utesteder med arrangementer tilpasset for ulike grupper og interesser. Er teater, kino eller museer mer din smak, finner du også et rikt tilbud av dette i sentrum.

Nærhet til turmuligheter og parkanlegg:
Finalebanen er rett utenfor døren og er en flott aktivitetspark med bl.a. sandvolleybane, treningsapparater og basketbane. Høyskoleparken ligger også i kort avstand og er ypperlig for å slappe av og grille fra vår til sensommeren - et populært samlingssted. Går du over Elgeseter bru ligger Marinen på høyre side, som er et flott grøntareal ned mot Nidelven. For rolig søndagsvandring kan du benytte deg av en velholdt tursti langs Nidelven, som knytter Øya med Bakklandet. Jogg eller gå langs Nidelva fra Sluppen og finn en litt bortgjemt perle på Nedre Leirfoss med grillmuligheter. For videre turmuligheter kan du ta buss til Lade for å gå Ladestien, eller buss opp til Byåsen for å vandre innover vakre Bymarka med sine flotte turdestinasjoner.

Offentlig kommunikasjon:
Elgesetergate er en av hovedfartsårene for Trondheims offentlige kommunikasjon. Holdeplassene Studentersamfundet, Hesthagen og St. Olavs har hyppige bussavganger i alle retninger. Her stopper i tillegg både fly- og regionbusser.

Du kan også gå 10 minutter til Marienborg stasjon for å ta regiontog, inkludert tog til/fra Værnes.

Bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelse og næringsareal.

Offentlig kommunikasjon

Elgesetergate er en av hovedfartsårene for Trondheims offentlige kommunikasjon. Holdeplassene Studentersamfundet, Hesthagen og St. Olavs har hyppige bussavganger i alle retninger. Her stopper i tillegg både fly- og regionbusser. Du kan også gå 10 minutter til Marienborg stasjon for å ta regiontog, inkludert tog til/fra Værnes.

Skoler og barnehager

- Krinkelkrogen barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Øya barnehage (1-5 år) 0.3 km
- Nidelven skole (1-10 kl.) 0.9 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.02.1959. Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår. I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid ifølge Trondheim kommune.

Det er utstedt ferdigattest for følgende tiltak:
Balkonger med innglassing datert 05.07.2000
Utvendig trapper datert 06.09.2002
Takterrasse datert 05.07.2019

Det foreligger igangsettingstillatelse for rehabilitering av fasader og nye ventilasjonsanlegg i alle leiligheter datert 30.03.2012. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for følgende tiltak:
Heis i Nordre sjakt, datert 21.11.2017.
Heis i søndre sjakt, datert 16.03.2018.

Det er krav til ferdigattest og det ble gitt frist til 01.05.2018 for å ferdigstille gjenstående arbeid
Følgende gjenstående arbeider på heis er bemerket før ferdigattest blir gitt, se vedlagt midlertidig brukstillatelse:
Terskelbeslag under montering.
Ferdigstilling av takterrasse.
Heis nr. 2 med sjakt.
Takterrasse med forrom heis.

Trondheim kommune opplyser at byggesakene vedr. heis, rehabilitering av fasader og nye ventilasjonsanlegg trolig ikke er korrekt avsluttet, de kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i orden. Aksjelaget har ansvar for at ferdigattester fremskaffes.

Se forøvrig vedlagt informasjon om krav til ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningsloven.

Meglers kommentar til planløsning:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/endringer er funnet:
Et soverom er avdelt og omgjort til to soverom. Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger innenfor hyblifiseringssone i kommuneplanens arealdel, som innebærer at økning i antall soverom kan være søknadspliktig. Vesentlig og/eller varig bruksendring kan være søknadspliktig iht. plan og bygningsloven/byggesaksforskriften. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuell konsekvenser knyttet til denne usikkerheten. Se vedlagte skriv i prospekt fra Trondheim Kommune for ytterligere info om hyblifiseringssonen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoplet offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger. Aksjelaget har ansvar for vedlikehold av private stikkledninger frem til offentlig punkt. Kostnader ved evt. utskiftinger av private ledninger fordeles iht eierbrøk, evt dekkes av oppsparte midler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), stadfestet 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende bybebyggelse og er regulert til bl.a. bolig.

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan R 197r, Elgeseter 16 og 18, stadfestet 29.10.2009. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Trondheim kommune opplyser om følgende reguleringer som berører eiendommen er under arbeid:
r20180044, Planprogram for samlet campus i Trondheim.
r20190007, Elgeseter gate.

Trondheim Kommune opplyser om følgende planforslag berører eiendommen:
r2020014, Elgeseter gate 26 og 30 B, Magnus den Godes gate 4, 6 og 8 og Udbyes gate 3 og 5.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/404/354:
03.09.1920 - Dokumentnr: 900439 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen.

02.06.2015 - Dokumentnr: 485136 - Urådighet
Rettighetshaver: Heimdal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 976 232 909
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Kjøpekontrakt 2015/611196-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2017/447430-1/200

03.07.2015 - Dokumentnr: 611196 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Eriksen Eiendom AS
Org.nr: 985 929 033
Gjelder tomteareal ca. 890 m2

20.02.1920 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:405 Bnr:215
Eiendommen er gategrunn.

05.02.1958 - Dokumentnr: 566 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

05.02.1958 - Dokumentnr: 567 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:404 Bnr:387
OPPRETTELSE - BNR. 387 ER FRADELT FRA ELGESETER GT.28 B OG
BNR. 388 FRA ELGESETER GT.30
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN
MÅLEBREV AV 23/12-1957

01.01.2018 - Dokumentnr: 89620 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:404 Bnr:354

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 32 310,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 650,-

Samlet skal selger betale kr. 120 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2026

Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Ansvarlig megler

Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95241456

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Elgeseter gate 26A

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Elgeseter gate 26A

7030 Trondheim

5001/404/0/354/0/1

Rapportdato

13.04.2025

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

Befaring utført den 02.04.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@ygggdrasiltakst.no

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Elgeseter gate 26A , 7030, Trondheim

Matrikkel: 5001/404/0/354/0/1

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1958

Tomt: 1 946 m^2

Hjemmelshaver(e): Kjell Haave

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighetsbygg på 10 etasjer + kjeller opprinnelig oppført i 1957. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere av mur og betong. Utvendige fasader har malt/pussede overflater. Vinduer med 3-lags glass

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at boligen er renovert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1 Etasje			
Primærrom 71 m^2	**Sekundærrom** 9 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 80 m^2	**BTA** 75 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, 3 soverom, bad, kjøkken og stue og WC.		**Beskrivelse sekundærrom** Innglasset balkong	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 71 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 9 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, 3 soverom, bad, kjøkken og stue og WC.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b** Innglassert balkong	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 80 m^2

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Trolig tilhørende bod til leiligheten, denne ble ikke målt da undertegnede ikke vet hvor den ligger. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Oppsummert

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

8 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Innglasset Balkong : TG 2 settes ut fra alder på bygningsdelen.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Toalett: Det observeres at toalett mangler drenshull for visualisering av lekkasje, innredning og vannførende innstalasjoner er av ukjent alder.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

3 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
2025-04-10

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Soverom er blitt delt til 2 soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Elgeseter gate 26 boligblokk 10.etasjer, datert 11.10.1958. Fikk tillatelse til å ta i bruk boligblokken den 05.02.1959.
Det foreligger ferdigattest for:
Balkonger med innglassing, datert 05.07.2000
Utvendige trapper i Elgeseter gate 26A og B, datert 06.09.2002.
Takterrasse, datert 05.07.2019.

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

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

3 Vinduer / dører TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2012

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Enkelte innerdører er av eldre dato, TG2 på disse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Enkelte innerdører er av eldre dato og bytte kan ikke utelukkes.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

4 Innglasset Balkong TG 2

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

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 2 settes ut fra alder på bygningsdelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

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

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Bilde



Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
TG 2:Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabel.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter.
Det er etablert tilluft via ventil plassert i dørblad.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

6 Piper / ildsteder TG IU

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

8 Toalett TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Det observeres at toalett mangler drenshull for visualisering av lekkasje, innredning og vannførende innstalasjoner er av ukjent alder.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

9 Kjøkken TG 2

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

10 VVS TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
1 Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn.
Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask.
1 varmtvannsbereder er bygget inn på soverom med begrenset mulighet for kontroll, ikke synlig waterguard eller vannalarm.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

TG IU

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ELGESETER GATE 26A - 5001/404/0/354/0/1

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haave, Kjell Edward	9578-5999-4-1808246	2025-04-10 12:34:23

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
10. apr. 2025

Oppdragsnummer
42-0036/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elgeseter gate 26A, 7030 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Kjell Edward Haave

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 000000
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Ny ventilasjon

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Ja

Beskriv: Selger ei tomt som hører til Eindomen

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0036/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haave, Kjell Edward	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Haave, Kjell Edward

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
AS Elgeseter gate 26 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere
2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.100,- fordelt på 70 aksjer, hver pålydende kr 1.430,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare enkeltpersoner som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) akje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Aksjens omsettelighet er begrenset, idet den bare kan omsettes sammen med boligobligasjon og aksjonærens leilighet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksje(n).

(5) Aksjeeiere plikter å informere styret om alle husstandens medlemmer.

3. Forkjøpsrett
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en aksje skifter eier, har aksjeeierne i laget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i laget regnes fra dato for sammenhengende botid i AS Elgeseter gate 26. Står flere aksjeeiere i lage med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Aksjeeier som vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjeeier. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i laget.

4. Borett og bruksoverlating
4-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Aksjeeier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten styrets samtykke (korttidsutleie)

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

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, sluk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, peis/ovn/ildsted, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Dersom vedlikehold av leiligheten, i henhold til selskapets vedtekter, ikke blir gjennomført, og det er fare for forringelse av fellesareal, miljø og andre leiligheter, kan styret i selskapet rekvirere fagmenn på vegne av aksjeeier og for aksjeeiers regning. Dette kan dog ikke skje uten at aksjeeier er informert og hatt anledning til å ordne opp.

(9) Egenandel knyttet til selskapets forsikring av bygg skal dekkes av aksjeeier når skaden finner sted utenom fellesareal, men innenfor boligens areal, og i de tilfeller hvor skade skyldes uansvarlighet, overseelse eller direkte overlegg. Aksjeeier er også ansvarlig for skade forårsaket av eventuelle besøkende/medbeboere/leietakere.

(10) Mindre skader som påføres fellesanlegg, hvor forsikring ikke benyttes, kan også kreves utbedret i de tilfeller hvor dette skjer ved uansvarlighet. Aksjeeier skal da varsle styret om skaden og iverksette tiltak for utbedrelse i dialog med styret.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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

6-2 Pålegg om salg
Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens §5-22 første led. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

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

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

9-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sent senest en uke før møtet skal avholdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 6-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

10-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning
11-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilskutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

11-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

11-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Generelle regler for ro og orden
i AS Elgesetergate 26

Velkommen

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

ANSVAR – OMFANG – SIKKERHET

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Aksjeeier plikter å holde leiligheten med godkjent brannslukningsapparat. Aksjeeier skal ha tre nøkler til hoveddør, to nøkler til postkasse, to brikker til restavfalls nedkast og ett gjesteparkeringsbevis.

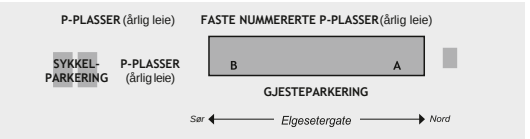
FELLESANLEGG / HEIS – DYREHOLD – PARKERING

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

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

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

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



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

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

RENHOLD AV FELLESAREALER

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

I vaskerommet har alle brukere ansvar for renhold og orden.

KILDESORTERING – AVFALL

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

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

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

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

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

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

RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

Eventuelle blomsterkasser festes på innsidene av veranda.

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

VASKEKJELLER

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

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

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

MATRESTER OG FETT SKAL IKKE TØMMES I AVLØP ELLER TOALETT!

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

PLIKTER – MISLIGHOLD

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Elgeseter gate 26

I henhold til vedtektene innkalles aksjonærene med dette til ordinær generalforsamling.

Tid: Tirsdag 07.05.2024 - kl. 18:00
Sted: Styrerommet, 11, etasje.

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Honorar ser ut til å ha vært uendret over tid.

Jeg mener at kr 100 000 ikke gjenspeiler det arbeid om utføres av styret og det ansvar som hver enkelt påtar seg med å sitte i styret.

Dette resulterer også i at det svært vanskelig å få eiere/beboere til å påta seg styreverv.

Forslag til vedtak: Anbefaler en økning fra kr 100 000 til kr 150 000 til fordeling blant medlemmene i styret.

Forslag til vedtak Honorar til styret fastsettes til kr 150 000 for perioden

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppdatering av postkasseskilt

I 2023 ble det fattet tiltak fra Styret om å lage like navnelapper til alle. Det har vært opp til enhver leilighet å sende inn oppdaterte navn samt å bytte til nye navneskilt. Vi har stort rotasjon av inn- og utflytninger i blokka. Faktumet er at mange ikke har oppdaterte navneskilt og at behovet for å oppdatere postkasselapper vil være kontinuerlig.

Mange har egenskrevne postkasselapper til tross for tiltak fra styret om å produsere nye postkasselapper på forespørsel. Dette er det tydelig informasjon om på postkassene.

Selv om informasjonen om å sende inn oppdaterte navn er tilgjengelig blir det ikke gjort. Samtidig er det veldig lett å vite hvem som bor der og ønsker post da navnene deres står på postkassa.

Forslag til vedtak: Alle beboerne skal ha samme postkasseskilt. Det er styret sitt ansvar å oppdatere navneskiltene. Ved produksjon av nye navneskilt vil det navnet som står på postkassen bli brukt. Det er enhver beboer sitt ansvar å bytte til nye lapper, samt informere Styret ved navneendring eller feil. Dersom ikke skiltene blir utbyttet av beboeren kan Styret gjøre dette uten forvarsel.

Dette bør være nedskrevet i vedtektene til AS Elgeseter gate 26.

Styrets innstilling: Fremmes uten innstilling til vedtak

5.2 Vaktmester

AS Elgeseter gate 26 er et stort boligfellesskap. Våre fellesområder som inngangsparti, parkeringsplasser, takterasse, trapperom, vaskekjeller, sykkelbod og utebod har behov for kontinuerlig vedlikehold.

Eksempler på oppgaver som en vaktmester kunne gjort: fikse navnelista utenfor A-blokka har det vært et "visning-klistremerke" som halveis har vært fjerna i nesten et helt år. Andre oppgaver kan være å fjerne "tagging" på nordveggen av bygget, fikse hullene i tag/vegg i inngangspartiene på bygget, beise utebordet på takterassen, vedlikeholde parkeringsoppmerkingen, henge opp et "A-skilt" utenfor A-blokka som har falt av, legge et midlertidig gulv i utebodene, vedlikeholde blomsterbedd mm.

Dette vedlikeholdet kan gjennomføres på dugnader. Likevel viser erfaring at det er få (ofte under 10stk) som møter på dugnad. I tillegg dukker det opp annet vedlikeholdsbehov mellom dugnader som en vaktmester kunne tatt seg av. Vi er 90 leiligheter i blokka som betyr at det potensielle behovet for en vaktmester er stort og kostnaden per enhet er lav.

Forslag til vedtak: Mitt forslag er å ansette en vaktmester. Deretter kan det være styret sitt ansvar å regulere arbeidstiden etter behov. Et forslag er tre timers arbeid én gang i måneden.

Styrets innstilling: styret vurderer at oppgavene som faller inn under vaktmestertjeneste kan håndteres av styret. Når nabo tom blir solgt vil også mange oppgaver falle bort. Det er oppgaver som krever spesielle fagyrker som eksempel taktekker ved evt. taklekkasjer. saken krever også at det utredes kostnadene før man går til vedtak

Forslag til vedtaK:

Borettslaget søker vedlikeholdsoppgaver løst uten innkjøp av vaktmester tjenester.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørgen, Dagfinn

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Høgåsen-Manshaus, Pia
Kalland, Kari Mette
Wikeland, Teodor

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Aksjeeier har rett til å møte i generalforsamling, enten selv eller ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen og kan selv gi talerett til rådgiveren.

25.04.2024
AS Elgeseter gate 26
styret

AS Elgeseter gate 26 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 213 524	3 840 012	1 652 000	1 850 240
Felleskostnader kapitaldel		0	0	2 561 515	2 752 982
Tillegg elektroniske fellesavtaler		446 040	407 400	445 700	491 400
Andre tillegg	1	129 492	129 492	130 000	148 250
Andre driftsinntekter	2	63 780	64 340	63 660	62 580
Sum driftsinntekter		**4 852 836**	**4 441 244**	**4 852 875**	**5 305 452**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-38 815	-38 815	-38 815	-38 815
Forretningsførerhonorar		-123 047	-119 036	-123 320	-127 300
Honorar administrative tjenester		-10 281	0	-10 700	-10 700
Eksterne honorar	5	-14 971	-27 344	-9 700	-14 100
Drifts- og serviceavtaler	6	-208 891	-322 240	-165 000	-164 050
Vaktmestertjenester		-60 029	0	-36 500	-40 650
Renholdstjenester		-139 077	0	-130 000	-148 250
Løpende vedlikehold	7	-68 717	-142 894	-125 000	-100 000
Periodisk vedlikehold		0	-20 000	-150 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-463 814	-417 352	-445 700	-491 400
Forsikring		-374 299	-343 602	-378 000	-408 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-359 019	-286 390	-299 000	-361 400
Eiendomsavgifter		-303 687	-307 222	-319 500	-318 900
Energi, felles		-82 912	-79 438	-74 100	-98 000
Andre driftsutgifter	8	-11 385	-12 248	-13 500	-20 000
Sum driftskostnader		**-2 373 043**	**-2 230 681**	**-2 432 935**	**-2 605 665**
DRIFTSRESULTAT		**2 479 793**	**2 210 563**	**2 419 940**	**2 699 787**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		103 748	64 556	15 000	67 000
Finanskostnader		-1 149 016	-770 525	-1 095 568	-1 379 005
Netto finansposter		**-1 045 268**	**-705 969**	**-1 080 568**	**-1 312 005**
Resultat før skattekostnad		**1 434 525**	**1 504 594**	**1 339 372**	**1 387 782**
Ordinært resultat etter skatt		1 434 525	1 504 594	1 339 372	1 387 782
ÅRSRESULTAT	**9, 14**	**1 434 525**	**1 504 594**	**1 339 372**	**1 387 782**
Disponering av totalresultat:		1 434 525	1 504 594	1 339 372	1 387 782
Overført til annen egenkapital		1 434 525	708 191	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	796 403	0	0

AS Elgeseter gate 26 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	33 202 377	33 202 377
Andre anleggsmidler	10	414 030	452 845
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		715	715
Sum anleggsmidler		**33 617 122**	**33 655 937**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	19 423	3 828
Periodiserte kostnader	11	245 137	222 677
Mellomregning Klare Finans	11	47 944	84 521
Opptjente renter	11	66 301	30 158
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 675 333	1 914 713
Sum omløpsmidler		**2 054 139**	**2 255 897**
SUM EIENDELER		**35 671 261**	**35 911 835**

AS Elgeseter gate 26 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	13, 14	100 100	100 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	2 142 716	708 191
Sum egenkapital		**2 242 816**	**808 291**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	32 375 826	33 814 147
Borettsinnskudd	15, 17	460 400	460 400
Sum langsiktig gjeld		**32 836 226**	**34 274 547**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 993	463 429
Betalbar skatt		169 829	169 829
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		67 367	71 247
Påløpte renter		141 133	101 132
Påløpte kostnader		13 741	23 358
Annen kortsiktig gjeld		1 155	0
Sum kortsiktig gjeld		**592 218**	**828 996**
Sum gjeld		**33 428 444**	**35 103 543**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 671 261**	**35 911 835**
Pantstillelser	15	32 836 226	34 274 547

Sted:_____, dato:_____

Dagfinn Bjørgen
Leder

Teodor Wikeland
Styremedlem

Pia Høgåsen-Manshaus
Styremedlem

Kari Mette Kalland
Styremedlem

Stein Kolaas
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans AS forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til boligaksjeselskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	129 492	129 492
Sum andre tillegg	**129 492**	**129 492**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømavgift eluttak	28 080	28 340
Utleie av parkering/garasjer	35 700	36 000
Sum andre inntekter	**63 780**	**64 340**

AS Elgeseter gate 26 - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	**14 100**	**14 100**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**100 000**	**100 000**

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 165	10 313
Juridisk rådgivning	0	2 969
Teknisk rådgivning	806	14 063
Sum eksterne honorarer	**14 971**	**27 344**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	6 531
Andre administrasjonsavtaler	0	3 823
Avtale om vintervedlikehold	0	35 000
Avtale om renholdstjenester	0	128 972
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	28 054	33 523
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	148 750	74 375
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 796	8 458
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	7 500	7 500
Avtale om adgangskontroll og dører	15 791	10 565
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	13 494
Sum drifts- og serviceavtaler	**208 891**	**322 240**

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	10 989	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 186	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	45 688	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 673	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 182	0
Sum vedlikehold	**68 717**	**142 894**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	2 531
Kontorrekvisita, trykksaker	2 250	0
Bankgebyrer	684	740
Andre gebyrer	3 203	3 487
Tilskudd bomiljø	727	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 520	4 485
Sum andre driftsutgifter	**11 385**	**12 248**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**1 426 901**	**1 449 613**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 434 525	1 504 594
Tilbakeført avskrivning	38 815	38 815
Avdrag lån	-1 438 321	-1 566 121
Årets endring i disponible midler	**35 019**	**-22 712**
Disponible midler i periodens slutt	**1 461 920**	**1 426 901**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 461 920**	**1 426 901**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 848	196 000	3 930 791	582 229	112 031	29 075 587
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 848	196 000	3 930 791	582 229	112 031	29 075 587
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	125 848	0	0	168 199	112 031	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	196 000	3 930 791	414 030	0	29 075 587
Årets avskrivninger :	0	0	0	38 815	0	0
Antatt levetid i år :	3			15	5	

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i 1958. Rehabiliteringer er gjennomført i 1999 og 2012.
Rehabilitering av heis og takterrasse er gjennomført i perioden 2017-2018.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

AS Elgeseter gate 26 - Noter 2023

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	15	15
Bankinnskudd	1 675 318	1 914 698
Sum bankinnskudd	**1 675 333**	**1 914 713**

Note 13 - AKSJEKAPITAL

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

Selskapets aksjekapital er kr 100 100,- fordelt på 70 aksjer, hver pålydende kr 1 430,-
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**808 291**	**-696 303**
Aksje-/grunnkapital 01.01	100 100	100 100
Aksje-/grunnkapital 31.12	**100 100**	**100 100**
Annen egenkapital 01.01	708 191	-796 403
Årets resultat	1 434 525	1 504 594
Annen egenkapital 31.12	**2 142 716**	**708 191**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**2 242 816**	**808 291**

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**33 202 377**
Restgjeld 31.12	**32 836 226**

Pålydende pantstillelser var kr 85 260 400,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av bygningsmassen	Rehabilitering	Rehabilitering	Rehabilitering av bygningsmassen	Div. bygn.messig arbeid, VVS- og kraftinstall., heis
Lånenummer:	**14634424**	**1461384101**	**1461384120**	**14634424 1**	**90517256411**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2000	2000	2013	2017
Rentesats:	3.854 %	3.842 %	3.854 %	2.869 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Fastrente til 01.06.2033	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.05.2043	31.03.2025	31.03.2025	01.05.2043	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	34 800 000	5 000 000	5 000 000	34 800 000	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 760 717	479 000	274 666	13 402 130	6 897 634
Avdrag i perioden:	462 565	208 597	119 613	487 743	159 803
Lånesaldo 31.12:	**12 298 152**	**270 403**	**155 053**	**12 914 387**	**6 737 831**
Saldo 5 år frem i tid:	10 078 047	0	0	10 255 690	6 007 243

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1461384101	9	4 717	42 453
	1	4 432	4 432
	29	4 308	124 932
	1	4 130	4 130
	9	3 791	34 119
	10	3 133	31 330
	10	2 901	29 010
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1461384120	9	2 705	24 345
	1	2 542	2 542
	29	2 470	71 630
	1	2 368	2 368
	9	2 174	19 566
	10	1 796	17 960
	10	1 664	16 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14634424	9	214 536	1 930 824
	1	201 583	201 583
	29	195 916	5 681 564
	1	187 820	187 820
	9	172 438	1 551 942
	10	142 484	1 424 840
	10	131 960	1 319 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14634424 1	9	225 286	2 027 574
	1	211 683	211 683
	29	205 732	5 966 228
	1	197 231	197 231
	9	181 079	1 629 711

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	10	149 624	1 496 240
	10	138 572	1 385 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517256411	9	117 538	1 057 842
	1	110 442	110 442
	29	107 337	3 112 773
	1	102 902	102 902
	9	94 474	850 266
	10	78 063	780 630
	10	72 297	722 970

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	460 400	460 400
Sum innskudd	**460 400**	**460 400**

Resultat og balanse med noter for AS Elgeseter gate 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Elgeseter gate 26

Styreleder	Dagfinn Bjørgen (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Stein Kolaas (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Teodor Wikeland (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Kari Mette Kalland (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Pia Høgåsen-Manshaus (sign.)	09.04.2024

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Elgeseter gate 26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Elgeseter gate 26.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo document key: GHONV-LQ1ID-8K8JQ-Y3DFU-YCQ86-ISKSP

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GHONV-LQ1ID-8K8JQ-Y3DFU-YCQ86-ISKSP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-22 06:51:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GHONW-LQ1ID-8KBJQ-Y3DFU-YCQ86-I5K5P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 for AS Elgeseter gate 26

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i AS Elgeseter gate 26 for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Dagfinn Bjørgen
Styremedlem, Kari Mette Kalland
Styremedlem, Stein Kolaas
Styremedlem, Pia Høgåsen-Manshaus
Styremedlem, Teodor Wikeland

Styrets arbeid i siste periode

Kjøper av vår tomt har en opsjonsavtale som går ut i mai. Kjøperne ønsker nå å reduserer den avtale pris for kjøpet med ca 10 til 13 millioner. Det er oversendt en reguleringsplan med endringer i planløsning for vårt uteareal som avviker noe fra det som er forespeilet.

Styret har flere betenkeligheter tilknyttet byggeplanene, slik de nå presenteres. Herunder nevnes:

- Hvordan vil en blokk med studentboliger fungere som nærmeste nabo? Støy, trafikk/aktivitet natt/helg, søppelhåndtering, mv., er aktuelle tema/bekymringer.
- Så vidt styret forstår bortfaller inntil 8 av lagets 16 p-plasser. Dette er av vesentlig betydning da p-plasser i sentrum er et verdifullt knapphetsgode.
- Styret stiller spørsmålstegn ved om den planlagte renovasjonsløsningen vil slå negativt ut for EG26.

Med henblikk på nevnte faktorer, og det faktum at prisen for tomten er redusert med NOK 10 til 13 mill sammenlignet med gjeldende avtale (hvis man ser bort fra kompensasjonen for parkering), er har styre avvist nytt avtaleforslag. Det er derfor opp til utbyggerne om de vil innløse obsjonsavtalen eller trekke seg fra denne. Styret vurderer verdien på tomta som stigende og vi ønsker ikke å forhandle ned prisen.

Styret i AS Elgeseter gate 26

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Elgeseter gate 26 tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Styrerommet, 11, etasje..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Dagfinn Bjørgen

Vedtak:
Valgt ble: Dagfinn Bjørgen

1.2 Valg av sekretær

Pia Høgåsen-Manshaus

Vedtak:
Valgt ble: Pia Høgåsen-Manshaus

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Willhelm, Simen

Vedtak:
Valgt ble: Willhelm Kielland, Simen Haave

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Willhelm, 58

Dagfinn, 15

Simen, 65

Stein, 23

Kari, 51

Ingrid, 67

Caroline, 59

Vidar, 9

Pia, 36

Vedtak:
Antall aksjeeiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Honorar ser ut til å ha vært uendret over tid.

Jeg mener at kr 100 000 ikke gjenspeiler det arbeid om utføres av styret og det ansvar som hver enkelt påtar seg med å sitte i styret.

Dette resulterer også i at det svært vanskelig å få eiere/beboere til å påta seg styreverv.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 150 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppdatering av postkasseskilt

I 2023 ble det fattet tiltak fra Styret om å lage like navnelapper til alle. Det har vært opp til enhver leilighet å sende inn oppdaterte navn samt å bytte til nye navneskilt.
Vi har stort rotasjon av inn- og utflytninger i blokka. Faktumet er at mange ikke har oppdaterte navneskilt og at behovet for å oppdatere postkasselapper vil være kontinuerlig.

Mange har egenskrevne postkasselapper til tross for tiltak fra styret om å produsere nye postkasselapper på forespørsel. Dette er det tydelig informasjon om på postkassene.

Selv om informasjonen om å sende inn oppdaterte navn er tilgjengelig blir det ikke gjort. Samtidig er det veldig lett å vite hvem som bor der og ønsker post da navnene deres står på postkassa.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utbedre et bedre system for postkasselapper.

5.2 Vaktmester

AS Elgeseter gate 26 er et stort boligfellesskap. Våre fellesområder som inngangsparti, parkeringsplasser, takterasse, trapperom, vaskekjeller, sykkelbod og utebod har behov for kontinuerlig vedlikehold.

Eksempler på oppgaver som en vaktmester kunne gjort: fikse navnelista utenfor A-blokka har det vært et "visning-klistremerke" som halveis har vært fjerna i nesten et helt år. Andre oppgaver kan være å fjerne "tagging" på nordveggen av bygget, fikse hullene i tag/vegg i inngangspartiene på bygget, beise utebordet på takterassen, vedlikeholde parkeringsoppmerkingen, henge opp et "A-skilt" utenfor A-blokka som har falt av, legge et midlertidig gulv i utebodene, vedlikeholde blomsterbedd mm.

Dette vedlikeholdet kan gjennomføres på dugnader. Likevel viser erfaring at det er få (ofte under 10stk) som møter på dugnad. I tillegg dukker det opp annet vedlikeholdsbehov mellom dugnader som en vaktmester kunne tatt seg av. Vi er 90 leiligheter i blokka som betyr at det potensielle behovet for en vaktmester er stort og kostnaden per enhet er lav.

Vedtak:

Generalforsamlingen avslår forslaget.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørgen, Dagfinn

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Bjørgen, Dagfinn

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Wikeland, Teodor

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Wikeland, Teodor

Protokoll for AS Elgeseter gate 26

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dagfinn Bjørgen (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Pia Høgåsen-Manshaus (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Simen Skogholt Haave (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Wilhelm Eyde Kielland (sign.)	24.05.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AS Elgeseter gate 26

Dato: 19.09.2024.
Tid: 17:00
Sted: Bøker og Bylab. Professor Brochs gate 2

Saker til behandling:

1. Konstituering

Valg av møteleder
Valg av sekretær
Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Avtale om salg av tomteparsell

Den 27. mai 2015 inngikk AS Elgeseterg 26 (ES 26) avtale med Eriksen Eiendom AS (Utbygger) om overdragelse av en parsell på ca. 890 kvm av ES 26 sin eiendom (gnr. 404 bnr. 354 i Trondheim kommune).

Opprinnelig kjøpekontrakt hadde varighet til den 26. mai 2018, men ble før utløpet forlenget ved tilleggsavtale av 15. mars 2018 («Tilleggsavtale 1»). Partene ble deretter enige om ytterligere forlengelser av kjøpekontrakten, ved tilleggsavtaler av 16. mai 2019 («Tilleggsavtale 2»), og tilleggsavtale av 21.05.21 («Tilleggsavtale 3»). Ved Tilleggsavtale 3 ble Kjøpekontrakten forlenget til 26. mai 2024.

Avtalen er nå løpt ut, og ES 26 har per i dag ingen avtale med Utbygger.

Endelig regulering av tomten/området er i følge Utbygger nært forestående, forutsatt at Utbygger sluttfører reguleringsprosessen. Utbygger ønsker ikke å sluttføre reguleringen med mindre de har en avtale med ES 26. Styret har i den forbindelse forhandlet med Utbygger om inngåelse av en ny avtale, som hovedsak viderefører tidligere avtaleforhold. Forslaget til avtale legges herved frem for generalforsamlingen for eventuell aksept. Avtaleforslaget er benevnt som «Tilleggsavtale 4».

Tidligere inngåtte avtaler følger også vedlagt.

Styret ber om generalforsamlingens samtykke til å inngå Tilleggsavtale 4.

Et positivt vedtak (samtykke til å inngå avtalen) fordrer 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets forslag til vedtak:	Generalforsamlingen gir sitt samtykke til å inngå avtale («Tilleggsavtale 4») med Eriksen Eiendom AS, slik den er forelagt generalforsamlingen. Forutsatt samtykke kan styreleder alene signere avtalen på vegne av ES 26 (som signaturberettiget for selskapet).

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Aksjeeier har rett til å møte i generalforsamling, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Fullmektige kan ha fullmakt fra flere eiere, med mindre dette er begrenset i vedtektene. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen og kan selv gi talerett til rådgiveren.

Trondheim, 10.09.2024.
AS Elgeseter gate 26

Styret

KJØPEKONTRAKT

om overdragelse av fast eiendom

mellom

AS Elgeseterg 26
(org.nr. 931 490 125)
(«Selger»)

og

Eriksen Eiendom AS
(org.nr. 985929033)
(«Kjøper»)

27. mai 2015

1 AVTALENS BAKGRUNN

AS Elgeseterg 26 («**EG 26**») har et tomteareal sør for egen bebyggelse med størrelse på ca. 890 m^2, jf. vedlagte kart, Bilag 1, som ønskes realisert.

Eriksen Eiendom AS («EE») ønsker å erverve eiendommen for oppføring av bygg med næringsareal i 1. etasje og boliger i øvrige etasjer.

2 SALGSGJENSTAND

Tomten som overdras, utgjør ca. 890 m^2 av eiendommen gnr. 404, bnr. 354 i Trondheim kommune. Eiendommen overdras for regulering og utbygging.

Eiendommen overdras uten pengeheftelser.

3 KJØPESUM

For tomten betaler Kjøper MNOK 30 – tredve millioner norske kroner – med tillegg av omkostninger (fradelings- og tinglysningskostnader).

4 BETALINGSPLAN

Et forskudd stort MNOK 1 betales innen 5 – fem – dager etter denne avtalens underskrift.

4.1 Restkjøpesum

Restkjøpesum, MNOK 29, betales innen 30 dager etter at endelig reguleringsvedtak foreligger. Med endelig reguleringsvedtak menes godkjent reguleringsplan hvor klagebehandling er avsluttet og eventuell rettskraftig dom foreligger, dersom noen reiser søksmål om reguleringsvedtakets gyldighet.

Eventuelle rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser som forsinker byggestart og som er utenfor Kjøpers kontroll gir rett til forsinket hovedoppgjør.

Eventuelle rekkefølgekrav som EE kan forsere uten å pådra selskapet urimelige kostnader eller ansvar gir ikke rett til forsinket hovedoppgjør.

Et eventuelt forsinket hovedoppgjør forutsettes å finne sted straks rekkefølgekravene er innfridd på en slik måte at det ikke hindrer Trondheim kommune fra å utstede rammetillatelse og igangsettingstillatelse for det nye prosjektet.

Dersom tomten er ferdig regulert innen tre år, men bygging ikke kan settes i verk som følge av rekkefølgebestemmelser som nevnt over, får avtalen en maksimal varighet på fem år. Det samme gjelder dersom reguleringsvedtaket påklages av andre enn EE.

Dersom EE tiltrer avtalen i perioden etter tre års fristen, men før fem års fristen har utløpt, skal restkjøpesummen indeksreguleres i henhold til endringen i KPI fra utløpet av tre års fristen, frem til tidspunkt for tiltredelse.

Innen utløpet av femårsfristen må Kjøper enten overta tomten og betale kjøpesummen, eller alternativt trekke seg fra denne avtalen.

4.2 Betaling av forskudd

Betaling av forskuddet skjer med endelig virkning, slik at det ikke kan kreves tilbakebetalt dersom de øvrige vilkår for gjennomføring av tomtekjøpet ikke blir oppfylt.

4.3 Betaling av forskuddet i henhold til pkt. 4.1 finner sted til Heimdal Eiendomsmegling AS sin konto nr. 4230.55.01500.

4.4 Hovedstol

Hovedstolen på MNOK 29 betales mot tinglyst heftelsesfritt skjøte etter at tomten er fradelt og gitt eget gårds- og bruksnummer. Heimdal Eiendomsmegling AS skal være oppgjørsansvarlig for oppgjøret mellom partene. For oppgjøret skal det lages en oppgjørsavtale på sedvanlige vilkår (i henhold til meglerstandard).

Kjøpers overtakelse av tomten skjer ved tinglysing av skjøtet.

Ved forsinket betaling av forskudd og/eller hovedstol, påløper forsinkelsesrenter i henhold til den enhver tid gjeldende forsinkelsesrentesats.

5 BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV TOMTEOVERDRAGELSEN

5.1 Kjøpers betingelser for gjennomføring

For at Kjøper skal være forpliktet til å gjennomføre avtalen, må tomten reguleres med bygg i minimum 6 etasjer med næringsareal i 1. etasje og boliger i de øvrige etasjer. S-BRA (salgbart bruksareal) skal være minimum 2000 m^2 for boligdelen av bygget. Næringsdelen i 1. etasje kommer i tillegg.

Dersom endelig regulering tillater bygging med en lavere utnyttelse enn nevnt ovenfor, har Kjøper rett, men ikke plikt, til å gjennomføre avtalen.

Dersom tomten ikke er regulert innen avtalens varighet på tre år, så har kjøper en rett, men ingen plikt, til å tiltre avtalen mot betaling av kjøpesummen. Tiltrer kjøper ikke avtalen innen fristen er avtalen opphørt mellom partene, og oppgjørsansvarlig kan instrueres av selger til å slette tinglyst urådighet, jfr. avtalens pkt. 15, 2.avsnitt.

5.2 Selgers betingelser for gjennomføring

Selgers plikt til å gjennomføre avtalen er betinget av at Kjøper betaler kjøpesummen i henhold til pkt. 4 ovenfor.

6 REGULERINGSPROSESS

Kjøper skal forestå og bekoste arbeidet med reguleringsplan for tomten.

Kjøper skal ta rimelig hensyn til selger og selgers aksjonærer i forhold til utforming av planforslaget.

Selger og selgers aksjonærer vil avstå fra å fremsette klager og/eller innsigelse mot det planforslag kjøper fremmer, dog forutsatt at kjøper er tilstrekkelig aktsom og hensynsfull ovenfor selger og selgers aksjonærer, som nevnt over. Selger og selgers aksjonærer beholder klageretten på plassering og utforming av adkomstvei og eventuell takhage på egen eiendom. Kjøper bestemmer fotavtrykk, høyde, volum og arkitektonisk utforming på eget bygg innenfor rammen av hva de offentlige myndigheter tillater.

Kjøper vil arbeide for å få aksept for et høyt boligbygg på eiendommen med næringsareal i 1. etasjer og boligareal i de øvrige etasjer. Bygget skal kunne plasseres inntil 4 meter fra selgers bygg.

DB

EB AS

Utbygging av tomten vil redusere selgers tilgjengelige utvendige uteareal. Selger aksepterer – om reguleringsmyndighetene krever det – eller Kjøper ønsker det – å stille til disposisjon sitt eget tak for å etablerere en takhage til erstatning for areal som går tapt på bakkeplan. Kostnader med etablering av en slik takhage skal bæres av Kjøper. Dersom takhage blir etablert på eksisterende bygningsmasse, gjelder følgende:

1. Kun beboere/aksjonærer i EG 26 har adgang til/bruksareal til takareal/ny takhage. Beboere i det bygg som skal oppføres har ingen rettigheter i så henseende.

2. Dersom takhage etablerers, skal den tilfredsstille alle offentlige krav som Trondheim kommune setter til bygging/utførelse.

3. EG 26 skal holdes økonomisk skadesløs i forbindelse med arbeidene med etablering av takhagen. Kjøper skal sørge for at han selv og de entreprenører han benytter har nødvendig forsikringer for å sikre ansvar for skade/tap på EG 26 sin eiendom og tredjepersoner ved utførelse av arbeidene.

4. Takhagen overtas ved ordinær overtakelsesforretning. Drifts- og vedlikeholdskostnader med takhagen etter overtakelse påhviler EG 26.

7 FULLMAKT(ER)

Selger utsteder fullmakt til Kjøper, som gir Kjøper den nødvendige kompetanse til å opptre som rettighetshaver/regulant i reguleringsprosessen overfor Trondheim kommune.

Fullmakten er vedlagt avtalen som Bilag 2.

8 VEIRETT

Selger gir Kjøper veirett over sin eiendom ved adkomst fra Einar Tambarskjelves gate i samsvar med de krav Trondheim kommune stiller til adkomst for det nye bygget i byggetillatelsen. Adkomsten/veien skal etableres på en slik måte at den medfører minst mulig inngrep/ulemper for EG 26 og dets beboere og bebyggelse.

Dersom veien blir utformet og til slutt plassert slik at EG26 mister parkeringsplasser eller område brukt til biloppstillingsplasser, forplikter EE seg til å gjenskape det samme antall og likeverdige plasser som går tapt, uten kostnad for EG26.

Veiretten skal tinglyses som en heftelse på den tjenende eiendom. Omforent veirett er inntatt som Bilag 3 til denne avtale. Tinglysing vil først skje når salgsgjenstanden er opprettet med eget gnr. og bnr. Kjøper dekker kostnadene forbundet med slik tinglysing.

9 EIENDOMMENS TILSTAND

Tomten overdras «as is». Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med, eller burde blitt kjent med, ved besiktigelsen eller ved gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Risikoen for nåværende og fremtidige offentlige rådighetsinnskrenkninger og offentlige byrder som måtte bli lagt på den utskilte eiendom, påhviler Kjøper så lenge avtalen er gyldig mellom partene. Slike eventuelle forhold vil også påhvile Kjøper etter overtakelse av den utskilte eiendommen.

DB

EB AS

Kjøper tar risikoen med forhold i grunnen, og eventuell forurensningsproblematikk.

10 OVERDRAGELSE AV AKSJER I EG 26

Overdragelse av aksjer i EG 26 forutsetter styrets godkjennelse.

Styret i EG 26 forplikter seg til ikke å godkjenne noen aksjeoverdragelser før denne avtalen er gjennomført (tomten fradelt, overskjøtet og kjøpesummen betalt), med mindre en ny aksjonær forelegges denne avtale og tiltrer avtalens rettigheter og plikter ved sin medsignatur på avtalen.

11 AVTALENS VARIGHET

Avtalen er gyldig i 3 – tre – år fra avtalens underskrift.

Dersom gjennomføring av avtalen forsinkes av innsigelser mot reguleringsprosessen fra selgers side (eller av aksjonærer hos selger), forlenges avtalens varighet med den tid forsinkelsen som skyldes slike forhold (forhold på selgers side) varer.

Dersom tomten er ferdig regulert innen denne 3-årsfristen, men bygging må utsettes som følge av rekkefølgekrav, så forlenges avtalens varighet og oppgjørstidspunkt for restkjøpesummen til det tidspunkt slike krav er oppfylt, oppad begrenset til fem år fra avtalens underskrift, jfr. avtalens pkt. 4.1, 5. avsnitt.

Kjøper er forpliktet til å benytte alle nødvendige faglige og økonomiske ressurser fra avtalens signering for å oppnå endelig reguleringsvedtak, eventuelt iverksette byggestart, så raskt som mulig.

Kjøper forplikter seg til å sende en kort rapport til Selger hver annen måned, hvor det redegjøres for utviklingen i saken og fremdrift. Kjøper forplikter seg til å gjøre tilgjengelig for styret kopi av eventuelle utbyggingsavtaler som inngås med Trondheim kommune.

12 DOKUMENTASJON FRA KJØPER

Kjøper er forpliktet til innen 6 uker fra avtalens dato å fremlegge et signert dokument fra bank, hvor banken bekrefter å være kjent med denne avtale, og stiller seg positiv til å finansiere Kjøper på normale betingelser når reguleringsplanen er godkjent. (Dette dokumentet er ikke en innvilget finansiering, men en vurdering fra bank knyttet til at man vil kunne stille seg positiv til finansiering).

13 PARTENES PLIKTER MED HENSYN TIL Å UNDERSKRIVE DOKUMENTER I FORBINDELSE MED GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

Partene forplikter seg gjensidig til å underskrive de dokumenter oppgjørsansvarlig utarbeider og vil ha underskrevet i forbindelse med gjennomføring av transaksjonen. Dette gjelder blant annet egenerklæring om konsesjonsfrihet, skjøte og ekstrakt av veirettsavtale.

14 BRUKSRETT I PERIODEN FRA KONTRAKTSUNDERSKRIFT TIL BYGGESTART

Selger har rett til å bruke arealet som tidligere i perioden fra kontraktunderskrift til byggestart.

Kjøper varsler Selger senest 1 uke før oppstart av byggearbeider på tomten om at tomtearealet skal ryddes/klargjøres for byggearbeidene.

Bruksretten omfatter ikke rett til å etablere nye varige konstruksjoner på det areal som skal overdras.

15 TINGLYSING

Oppgjørsansvarlig skal besørge kjøpekontrakten tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

I forbindelse med inngåelse av avtalen, utstedes en panteobligasjon på MNOK 35 med urådighet til fordel for oppgjørsansvarlig.

16 LOVVALG OG VERNETING

Eventuelle tvister knyttet til denne avtale behandles etter norsk lov, ved de alminnelige domstoler og ved eiendommens verneting.

17 VEDLEGG

1. To kart og flyfoto av eiendommen
2. Fullmakt
3. Avtale om veirett
4. Orientering til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling og oversendelse av budaksept.

***

Trondheim, 27. mai 2015

Kjøpekontrakt i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene. I tillegg er det ett eksemplar til oppgjørsansvarlig.

For Kjøper:

Åge Eriksen
styrets leder

For Selger:

Styrets leder

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Tilleggsavtale

mellom

AS Elgeseterg 26
(org. nr. 931 490 125)
(«Selger»)

og

Eriksen Eiendom AS
(org. nr. 985 929 033)
(«Kjøper»)

1

Den 27. mai 2015 inngikk AS Elgeseterg 26 avtale med Eriksen Eiendom AS om overdragelse av en parsell på ca. 890 kvm av AS Elgeseterg 26 sin eiendom gnr. 404 bnr. 354 i Trondheim kommune. På grunn av at kjøper ennå ikke har fått regulert arealet er kjøpekontrakten ikke gjennomført.

Gjeldende avtale utløper 26. mai 2018.

Med dette forlenges avtalen til 26. mai 2019. Dersom endelig regulering er rimelig nært forestående på dette tidspunkt, men enda ikke gjennomført, så gir generalforsamlingen i AS Egesterg 26 styret fullmakt til å forlenge avtalen ytterligere inntil ett år. I et slikt tilfelle skal styret forlenge avtalen. Ved slik forlengelse, skal Kjøper omgående utbetale kr 500 000 som kompensasjon for ytterligere forlengelse med ett år. Betaling av kompensasjonen skjer med endelig virkning, slik at den ikke kan kreves tilbakebetalt dersom de øvrige vilkår for gjennomføringen av tomtekjøpet ikke blir oppfylt. Kompensasjonen inngår ikke i kjøpesummen beskrevet i punkt 2 nedenfor.

2

Opprinnelig avtalt kjøpesum var NOK 30 mill., hvorav NOK 1 mill. er betalt.

Gjennom denne tilleggsavtalen er kjøpesummen oppregulert til NOK 33 mill., hvorav NOK 1 mill. er betalt. Når eiendommen er regulert og fradelt betaler kjøper til selger NOK 32 mill. mot tinglyst skjøte iht hovekontraktens pkt 4.4 uansett når i forlengelsesperioden reguleringsvedtak foreligger slik at eiendommen kan fradeles. Uansett skal dette skje så raskt som mulig.

3

I den opprinnelige kjøpekontraktens punkt 6 er omhandlet mulige forpliktelser for Kjøper knyttet til etablering av takhage på eiendommen Elgeseterg 26. Den mulige forpliktelsen er oppgjort ved økningen i kjøpesummen i denne tilleggsavtalens punkt 2.

4

Kjøper skal etablere et avfallshåndteringsanlegg som tilfredsstiller kommunens krav for både det nye bygg som oppføres på fradelt parsell og for eiendommen Elgeseterg 26 eksisterende bygg (eksiterende bygg).

Opparbeidelsen av det nye avfallshåndteringsanlegget vil skje samtidig med oppføring av nybygg på naboeiendom.

5

Kjøper er gitt veirett i opprinnelig kjøpekontrakt. Kjøper forplikter seg til å sette veien i stand etter at den er benyttet som anleggsvei.

6

For øvrig gjelder bestemmelsene i opprinnelig avtale mellom partene fullt ut. Det presiseres at tilleggsavtalen ikke innebærer en forlengelse av den særskilte fristen ved eventuelle rekkefølgekrav, jf. den opprinnelige avtalen punkt 4.1 femte avsnitt og punkt 11 tredje avsnitt.

Trondheim, ...

For Eriksen Eiendom AS:

_____
Åge Eriksen
styrets leder

For AS Elgeseter 26:

_____
Styrets leder

_____
Styremedlem

_____
Styremedlem

_____
Styremedlem

_____
Styremedlem

Tilleggsavtale

mellom

AS Elgeseterg 26
(org. nr. 931 490 125)
(«Selger»)

og

Eriksen Eiendom AS
(org. nr. 985 929 033)
(«Kjøper»)

[16.05.19]

1. Bakgrunn

Den 27. mai 2015 inngikk AS Elgeseterg 26 avtale med Eriksen Eiendom AS om overdragelse av en parsell på ca. 890 kvm av AS Elgeseterg 26 sin eiendom gnr. 404 bnr. 354 i Trondheim kommune («Kjøpekontrakten»). Kjøpekontrakten utløp opprinnelig 26. mai 2018, men ble forlenget ved tilleggsavtale av 15. mars 2018 («Tilleggsavtale 1»). Etter Tilleggsavtale 1 utløper avtalen 26. mai 2019.

Gjennom nærværende avtale («Tilleggsavtale 2») er partene enige om en forlengelse av avtalen til 26. mai 2021 på følgende vilkår.

2. Regulering av kjøpesummen

Kjøpesummen reguleres til 35 MNOK, hvorav 1 MNOK allerede er betalt. Når eiendommen er regulert og fradelt betaler Kjøper til Selger 34 MNOK mot tinglyst skjøte i henhold til Kjøpekontraktens pkt. 4.4 uansett når i forlengelsesperioden reguleringsvedtak foreligger. Uansett skal dette skje så raskt som mulig.

3. Engangsbetaling

Som en engangsbetaling i forbindelse med forlengelse av avtalen, betaler Kjøper til Selger 1 MNOK. Engangsbetalingen skjer med endelig virkning slik at den ikke kan kreves tilbakebetalt dersom de øvrige vilkår for gjennomføringen av tomtekjøpet ikke blir oppfylt. Engangsbetaling inngår ikke i kjøpesummen beskrevet i punkt 2 ovenfor.

Engangsbetalingen på 1 MNOK skal betales til Selger innen 14 dager etter at Tilleggsavtale 2 er godkjent i Selgers generalforsamling.

Forlengelsen av avtalen etter Tilleggsavtale 2 er ikke bindende før engangsbetalingen oppgjort.

4. Forholdet til tidligere avtaler

For øvrig gjelder bestemmelsene Kjøpekontrakten og Tilleggsavtale 1 med følgende unntak:

Selgers rett til kompensasjon på kr 500 000 ved styrets godkjennelse av ett års forlengelse av avtalen fra 26. mai 2019, bortfaller ved inngåelsen av Tilleggsavtale 2. Forlengelse i denne perioden, og kompensasjonen for dette, er godtgjort ved engangsbetalingen etter Tilleggsavtale 2, jf. punkt 3 ovenfor.

5. Signatur

for Eriksen Eiendom AS

Åge Eriksen

Styrets leder

for AS Elgesetergate 26

Ilka Clemens

styrets leder

Tilleggsavtale

mellom

AS Elgeseterg 26
(org. nr. 931 490 125)
(«Selger»)

og

Eriksen Eiendom AS
(org. nr. 985 929 033)
(«Kjøper»)

21.05.2021

Tilleggsavtale 4

mellom

AS Elgeseterg 26
(org. nr. 931 490 125)
(«Selger»)

og

Eriksen Eiendom AS
(org. nr. 985 929 033)
(«Kjøper»)

1. Bakgrunn

Den 27. mai 2015 inngikk AS Elgeseterg 26 avtale med Eriksen Eiendom AS om overdragelse av en parsell på ca. 890 kvm av AS Elgeseterg 26 sin eiendom gnr. 404 bnr. 354 i Trondheim kommune («Kjøpekontrakten»). Kjøpekontrakten utløp opprinnelig 26. mai 2018, men ble forlenget ved tilleggsavtale av 15. mars 2018 («Tilleggsavtale 1»). Partene ble enige om en ytterligere forlengelse av Kjøpekontrakten ved tilleggsavtale av 16. mai 2019 («Tilleggsavtale 2»). Ved Tilleggsavtale 2 ble Kjøpekontrakten forlenget til 26. mai 2021.

Gjennom nærværende avtale («Tilleggsavtale 3») er partene enige om en forlengelse av avtalen til 26. mai 2024 på følgende vilkår.

2. Regulering av kjøpesummen

Kjøpesummen reguleres til 45 MNOK, hvorav 1 MNOK allerede er betalt. Når eiendommen er regulert og fradelt betaler Kjøper til Selger 44 MNOK mot tinglyst skjøte i henhold til Kjøpekontraktens pkt. 4.4 uansett når i forlengelsesperioden reguleringsvedtak foreligger. Uansett skal dette skje så raskt som mulig.

Dersom endelig regulering tillater en utnyttelse på minimum 3 500 m2 S-BRA (salgbart bruksareal bolig), skal kjøpesummen økes med 3 MNOK til totalt 48 MNOK.

3. Forholdet til tidligere avtaler

For øvrig gjelder bestemmelsene i Kjøpekontrakten, Tilleggsavtale 1 og Tilleggsavtale 2 med følgende tilføyelse og presisering:

Dersom tomten ikke er regulert innen avtalens varighet, så har Kjøper rett, men ingen plikt, til å tiltre avtalen mot betaling av kjøpesummen. Plikten til å betale kjøpesummen er i så tilfelle ugjenkallelig og ikke avhengig av at tomten er fradelt slik at tomten kan overskjøtes til Kjøper. Dersom Kjøper velger å tiltre avtalen og betale kjøpesummen uten samtidig å få skjøte, skal det tinglyses en rett til å få tomten overskjøtet så snart den er fradelt.

Kjøper skal i avtaleperioden arbeide for å få tomten fradelt uavhengig av reguleringsarbeidet. Selger skal i den grad det er nødvendig medvirke til dette.

4. Signatur

for Eriksen Eiendom AS

Åge Eriksen

Styrets leder

for AS Elgeseterg 26

Bård Kjøsnes

Styrets leder

1. Bakgrunn og varighet

Den 27. mai 2015 inngikk AS Elgeseterg 26 avtale med Eriksen Eiendom AS om overdragelse av en parsell på ca. 890 kvm av AS Elgeseterg 26 sin eiendom gnr. 404 bnr. 354 i Trondheim kommune («Kjøpekontrakten»).

Kjøpekontrakten utløp opprinnelig 26. mai 2018, men ble forlenget ved tilleggsavtale av 15. mars 2018 («Tilleggsavtale 1»). Partene ble enige om ytterligere forlengelse av Kjøpekontrakten ved tilleggsavtale av 16. mai 2019 («Tilleggsavtale 2»), og tilleggsavtale av 21.05.21 («Tilleggsavtale 3»). Ved Tilleggsavtale 3 ble Kjøpekontrakten forlenget til 26. mai 2024.

Gjennom nærværende avtale («Tilleggsavtale 4») er partene enige om en forlengelse av avtaleforholdet til 30. april 2025, på nedenstående vilkår.

2. Regulering av kjøpesummen

Kjøpesummen er avtalt til MNOK 45, hvorav MNOK 1 allerede er betalt. Dette i tråd med Tilleggsavtale 3.

Med henvisning til Kjøpekontraktens pkt. 8 avtales det herved at Kjøper i tillegg til kjøpesummen som fremgår ovenfor, skal betale NOK 200.000 til Selger for hver p-plass som «går tapt» på Selgers resterende tomt (etter fradelingen) ifm prosjektet. Basert på foreløpig situasjonsplan fra Agraff arkitektur datert 05.03.24, vil antall p-plasser på Selgers resterende tomt reduseres fra 16 til 10.

4 av de 10 gjenværende p-plassene i nevnte situasjonsplan er avsatt til HC-plasser. I den grad Selger ikke kan disponere over HC-plassene ved utleie til egne beboere/eiere (etter en ordning hvor alle kan benytte plassene, men hvor beboere med HC-behov prioriteres), så anses også HC-plassene som tapte plasser som skal kompenseres med NOK 200.000 per plass.

Så snart eiendommen er regulert og fradelt betaler Kjøper til Selger 44 MNOK, pluss kompensasjon for tapte p-plasser, mot tinglyst skjøte i henhold til Kjøpekontraktens pkt. 4.4, uansett når i forlengelsesperioden reguleringsvedtak foreligger. Uansett skal dette skje så raskt som mulig.

Kjøper skal besørge tomten fradelt, og dekke alle kostnader i den forbindelse. Selger skal i den grad det er nødvendig medvirke til fradeling.

Dersom endelig regulering tillater en utnyttelse på minimum 3 500 m2 S-BRA (salgbart bruksareal bolig), skal kjøpesummen økes med 3 MNOK til totalt 48 MNOK, pluss kompensasjon for p-plasser.

3. Engangsbetaling

Som en engangsbetaling i forbindelse med inngåelse av denne avtalen betaler Kjøper til Selger NOK 300.000.

Engangsbetalingen skjer med endelig virkning, og er ikke del av kjøpesummen nevnt i pkt. 2 ovenfor. Beløpet skal altså ikke avregnes i kjøpesummen, dersom avtalen blir gjennomført, og beløpet skal ikke tilbakebetales dersom avtalen ikke blir gjennomført.

Engangsbetalingen skal betales til Selger innen 14 dager fra signering av denne avtalen. Denne avtalen er ikke bindende før betalingen er gjennomført.

4. Forholdet til tidligere avtaler og fremdrift

For øvrig gjelder bestemmelsene i Kjøpekontrakten, Tilleggsavtale 1, Tilleggsavtale 2 og Tilleggsavtale 3, med følgende tilføyelse og presisering:

Kjøper har rett, men ingen plikt, til å tiltre/gjennomføre avtalen, uavhengig av reguleringen. Avtalen har altså gått over fra å være en bindende avtale, på nærmere bestemte vilkår, til å være en opsjonsavtale.

Etter at området er ferdig regulert skal Partene forhandle eksklusivt om en endelig avtale, som kan avvike fra denne avtalen. Dersom partene ikke kommer til enighet om en annen avtale, kan Kjøper velge å tiltre nærværende opsjonsavtale, innenfor avtalens varighet (til 30. april 2024).

Selger forplikter seg til å ikke forhandle om salg av tomten med andre potensielle kjøpere, før etter at nærværende avtale har løpt ut den 30. april 2024.

5. Signaturer

For Eriksen Eiendom AS:	For AS Elgeseterg 26:
_____	_____
Sted og dato	Sted og dato
_____	_____
Signaturberettiget	Signaturberettiget

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

NUPAS Trondheim AS
Vikelvfaret 4
N-7054 RANHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	98/20113 oppgis ved alle henv.		06.09.2002

ELGESETER GATE 26A-B, FERDIGATTEST -UTVENDIGE TRAPPER

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

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 02.05.2002.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Dokumentnr.: BYGG-17/82756-30

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Beatriz Lama Lopez	BYGG-17/82756 oppgis ved alle henvendelser	Leif Bårdstu	05.07.2019

Elgeseter gate 26 A, ferdigattest for takterrasse

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: AS ELGESETERG 26

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

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

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Knut Skaanes	98/26571 oppgis ved alle henv.		05.07.2000

ELGESETER GATE 26, FERDIGATTEST

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

Tiltakets art: Balkonger med innglassing

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

vedlegg

Postadresse: Holtermanns veg 1 7004Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

574489/00 E-post adresse: Byggesakskstr.Postmottak@trondheim.kommune.no

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

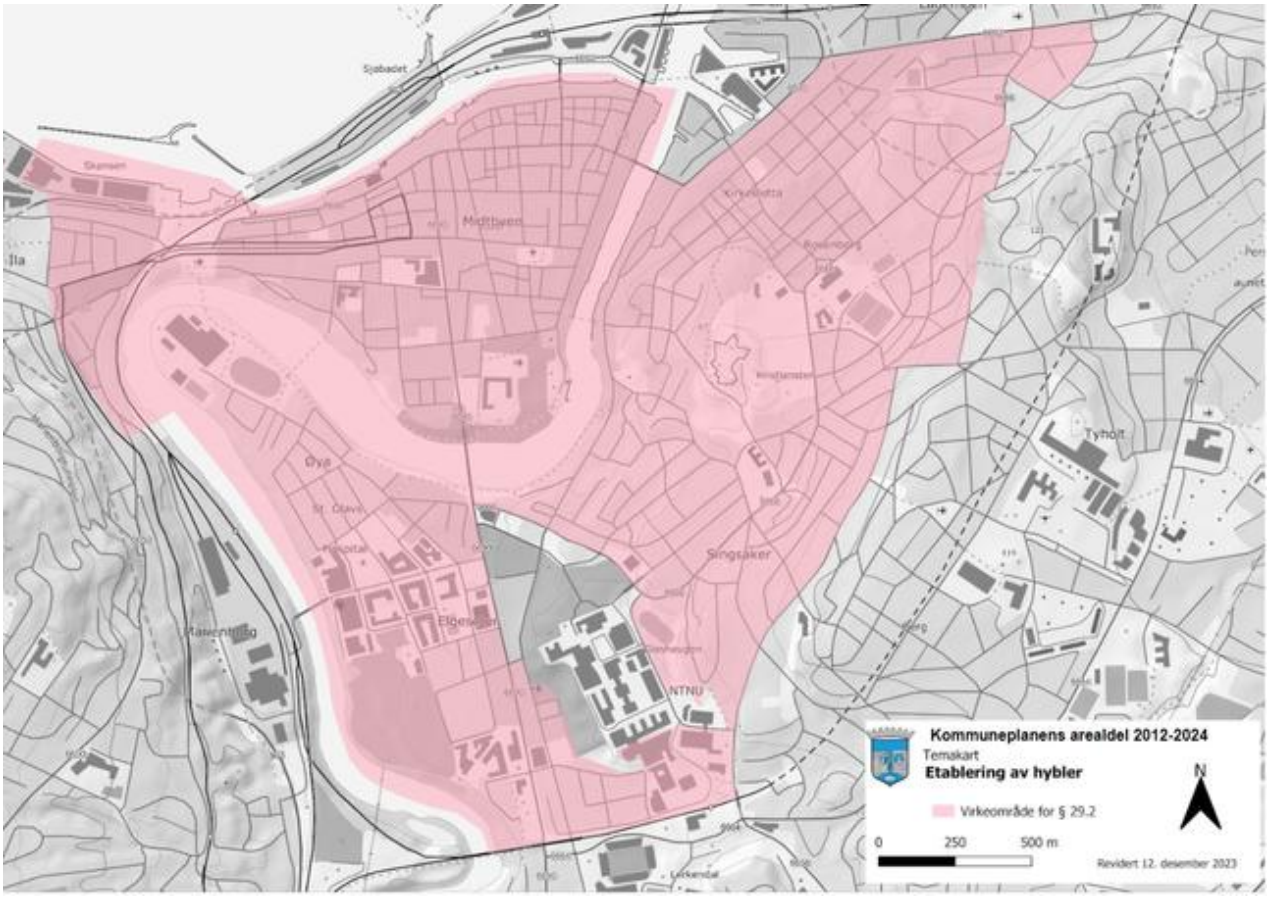
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

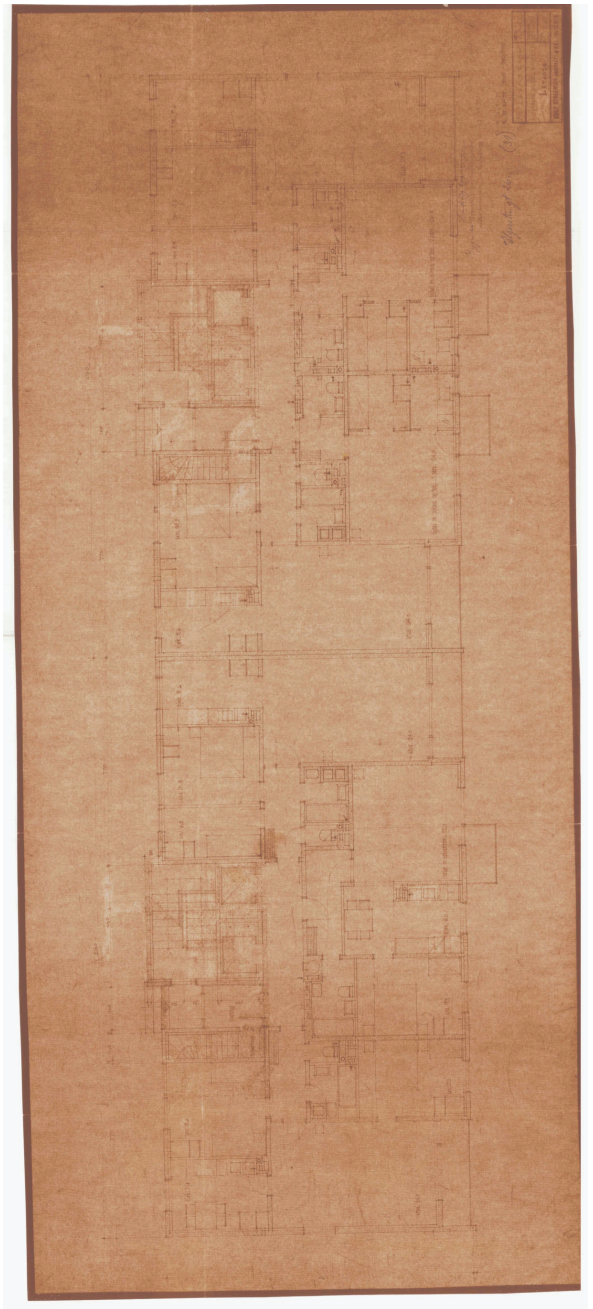
Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

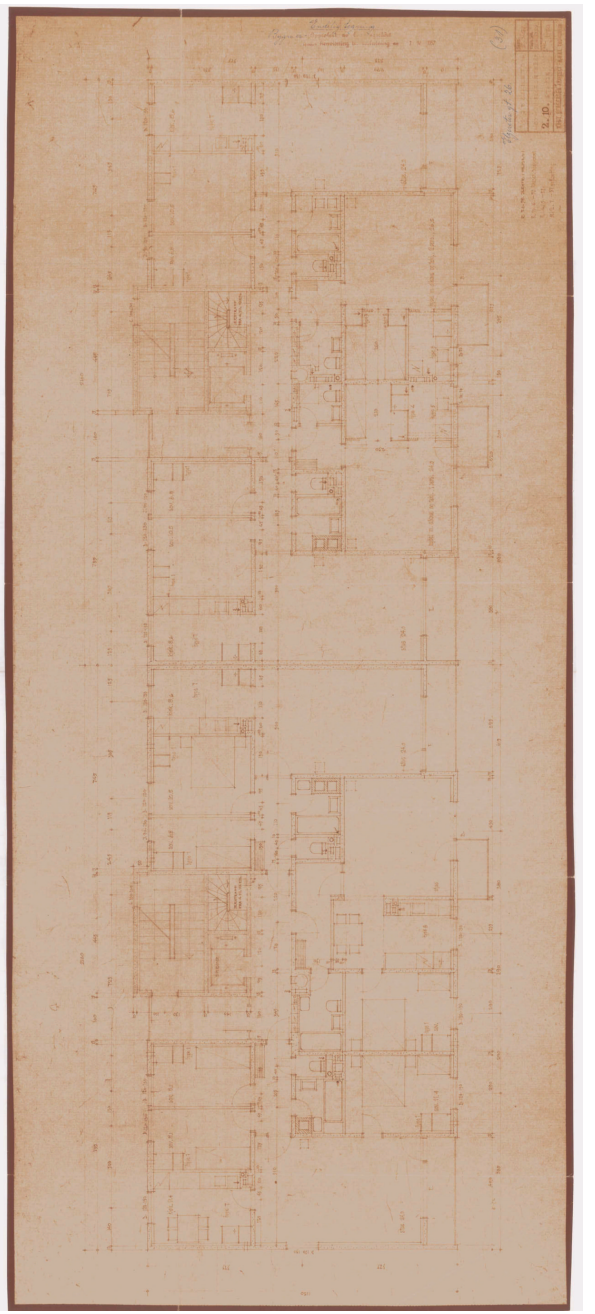
Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

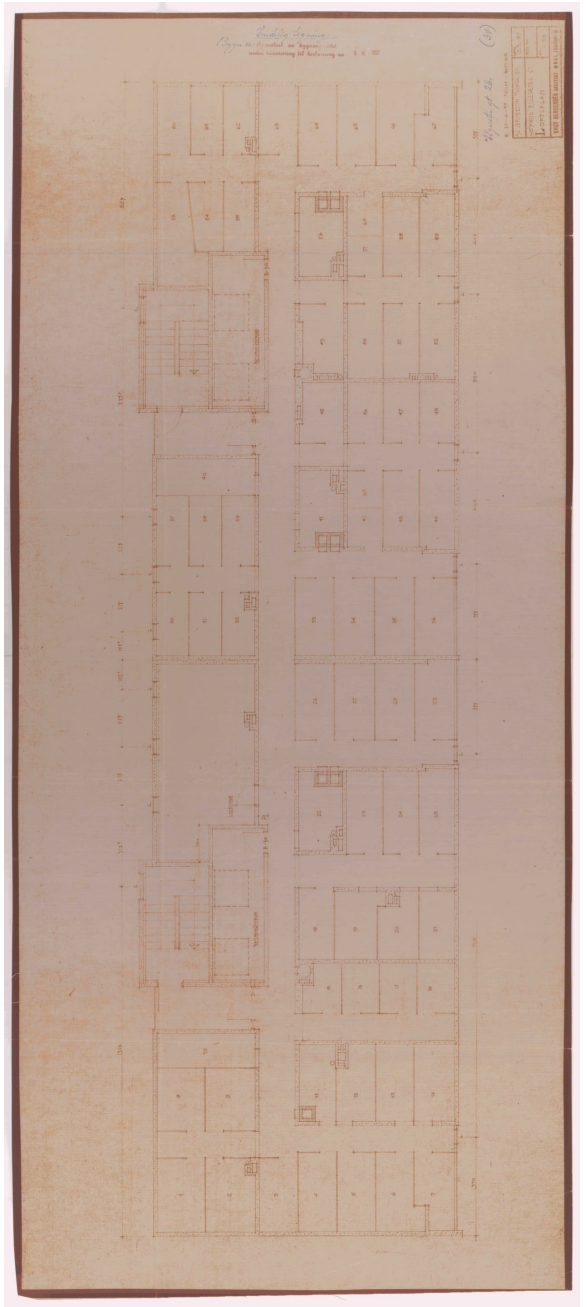
Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativ forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

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.


Sjøbadet
Midtbyen
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
NTNU
Tyholt
Ila
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
0
250
500 m
N
Revidert 12. desember 2023







Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**404**	**354**	**0**	**0**	Elgeseter gate 26A, 7030 TRONDHEIM Elgeseter gate 26B, 7030 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	1945.94m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	1945.94m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	1945.94m^2
	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r0197r	Elgeseter 16 og 18 (29.10.2009)	Gate med fortau	51.39m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
k0001b	Kommuneplanens arealdel 2007-2018 (27.9.2007)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20180044	Planprogram for samlet campus i Trondheim

5001 r20190007	Nordre del av Elgeseter gate

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20210014	Elgeseter gate 26 og 30B, Magnus den Godes gate 4,6 og 8 og Udbyes gate 3 og 5

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R 197r

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
29.10.09, sak B nr. 123/09.
Rita Ottervik
ordfører

formannskapssekretær

Arkivsak: 07/33852

Elgeseter gate 16 og 18
Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende reguleringsformål som er vist på plankartene:

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

§ 3 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vangslunds gate

Gata skal opparbeides med tosidig fortau minimum 2,5 meter brede.
Det tillates at bebyggelse kan krager ut over gata i maksimum 2,5 meters bredde fra 3. etasje og høyere.
Det tillates etablert bruforbindelse over gata mellom bygninger på begge sider. Brua skal ha en frihøyde fra gate på minimum 4,5 meter, en bredde på maksimum 4 meter og høyden skal ikke overstige en etasjehøyde. Brua skal utføres i transparent materiale som tillater lysgjennomgang.

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

4.2 Einar Tambarskjelves gate

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

4.3 Elgeseter gate

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

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomst

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

5.2 Felles garasjeanlegg

Eierforhold

Kjelleren skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

Arealbruk

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

Grad av utnytting

Maksimalt tillatt utnytting 9 330 m^2 BRA.

§ 6 KOMBINERTE BYGGEFORMÅL

6.1 Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Boliger og Forretning

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

Grad av utnytting
Maksimal tillatt utnytting til butikk er 4000 m^2 BRA salgsflate.
Imaginære plan skal ikke regnes med i tillatt utnyttelse.
Maksimal tillatt utnytting til boliger med tilhørende anlegg er 6910 m^2 BRA.

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

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

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

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

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

Alle leiligheter skal ha balkong.

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

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

5.3 Næringsbygg og bensinstasjon

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

Grad av utnytting
Maksimalt tillatt utnytting 17 160 m2 BRA. Av dette tillates et innendørs salgsareal for bensinstasjon på maksimalt 250 m^2 BRA, beregnet i samsvar med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesenter.

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

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Miljø

Støytiltak

Støynivå innendørs og i uterom skal ikke overskride de anbefalte grenseverdiene for lydklasse C angitt i Norsk Standard NS 8175, Lydforhold i bygninger. Soverom skal plasseres mest mulig skjermet for støy fra biltrafikk. Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon med støvfilter for innluft med tilfredsstillende kvalitet.
Med søknad om byggetiltak skal det foreligge en støyutredning som beregner støynivå og redegjør for effekten av planlagte støyskjermingstiltak Alle foreslåtte støyskjermingstiltak skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til boliger.

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

Geoteknisk undersøkelse

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

Forurenset grunn

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

8.2 Vilkår om anlegg

Krav om anleggsplan

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

Krav til trafikksikkerhet i anleggsperioden

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

Krav til anleggsstøy

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

Krav til trebeskyttelse i anleggsperioden

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

Krav til reduksjon av støv i anleggsperioden

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

Bystyrets vedtak av 29.10.09 er som følger:
VEDTAK:
Bystyret vedtar reguleringsplan for Elgeseter gate 16 og 18 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter as datert 09.03.09 sist endret 04.09.09 og i bestemmelser sist endret 25.08.09.

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

FLERTALLSMERKNAD – MDG, Ap, SV, V, Sp, KrF, R:
Bystyret forutsetter at rådmannen gjennom revisjon av "Transportpakke for miljø" og gjennom andre tiltak, legger fram forslag som kan sikre at luftkvalitet og støynivå i Elgeseter gate og Holtermanns veien tilfredsstiller nasjonale minimumskrav og målsettingene i transportpakka.

3 Illustrasjonsplan for Elgeseter gate 30.04.08



Elgeseter gate 26B

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	11 min 1 km
Birralee International School ... 289 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	5 min 2.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	14 min 1.2 km

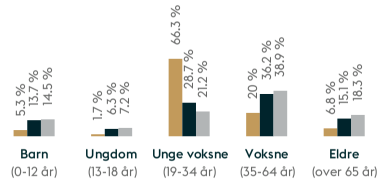
Offentlig transport

Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	3 min 0.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	12 min 1 km
St. Olavs gate Linje 9	18 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.5 km
Trondheim Værnes	31 min

Barnehager

Krinkelkroken barnehage (1-5 å... 50 barn	4 min 0.3 km
Øya barnehage (1-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Sykkel

Sport

Finalebanen	3 min
Gløshaugen idrettshall	9 min
High Energy Trondheim	5 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	11 min

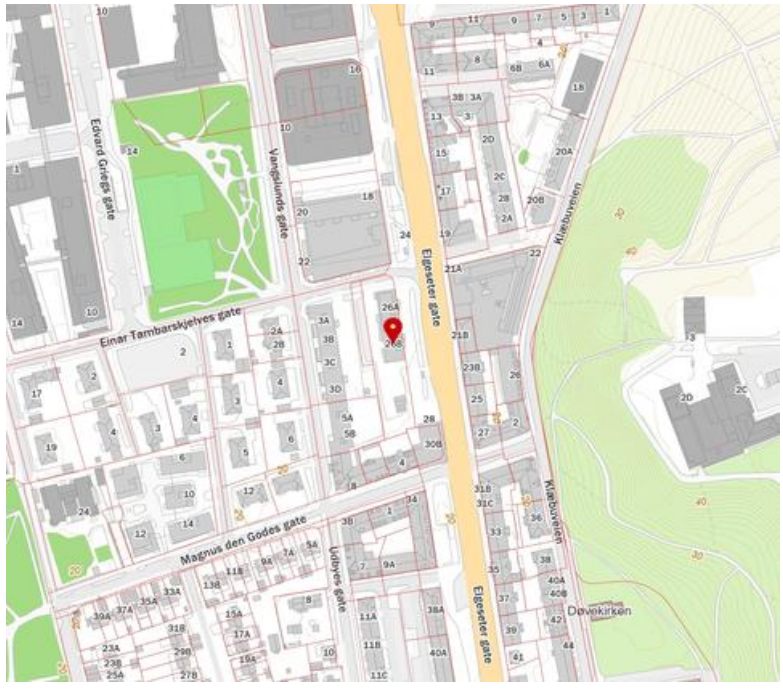
«Sentralt beliggende»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

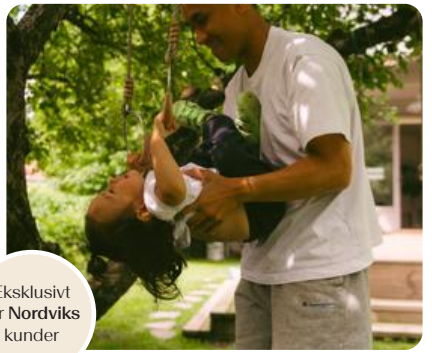
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 42-0036/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elgeseter gate 26A 7030 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 404, bnr 354 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no