

Elvegata 18



Velkommen til

Elvegata 18



Salgsoppgaven produsert 21. mai 2025

Kalvskinnet

Flott leilighet med meget sentral beliggenhet. Fjernvarme og varmtvann inkl. i felleskost. Solrik felles takterrasse.

Prisantydning	2 790 000,-
Fellesgjeld	9 342,-
Omkostninger	71 320,-
Totalpris	2 870 662,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 212,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

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







Kort fortalt

- Velkommen til Elvegata 18!

- En attraktiv og velholdt selveierleilighet beliggende på sentrale Kalvskinnet. Leiligheten byr på en flott privat balkong med utsikt mot Nidelven, og en beligghenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt midtbyen har å by på. Her bor du sentralt med gangavstand til butikker, kafeer, kollektivtransport, NTNU og øvrige servicetilbud.

- Kvaliteter:
- Romslig stue/kjøkken på ca 19 kvm
- Privat balkong vendt mot Nidelva
- Takterasse med flott utsikt og gode solforhold
- Heis i bygget
- TV, internett, fjernvarme, og varmtvann inkl. i felleskost
- Tilbaketrukket beliggenhet i rolig gate
- Gangavstand til NTNU, BI og St. Olavs
- Hyppige bussavganger til alle kanter av byen

- Vel møtt til en hyggelig visning!

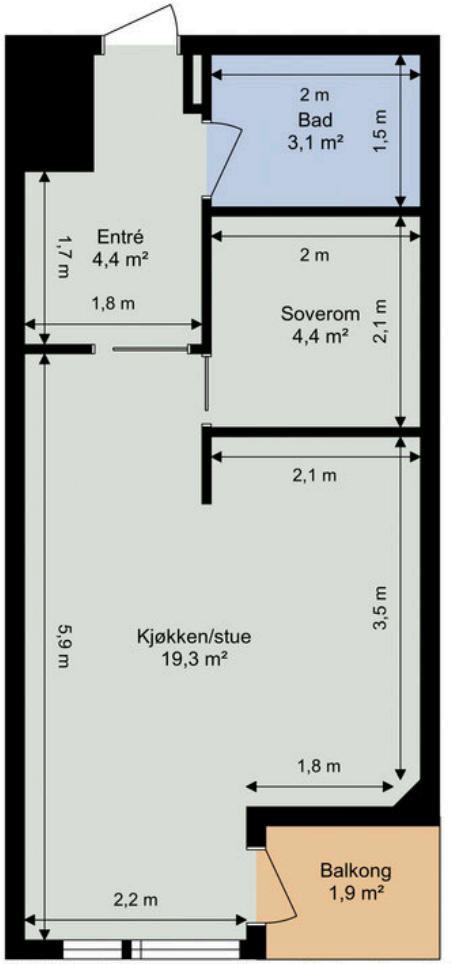
Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
Totalt BRA:	33 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

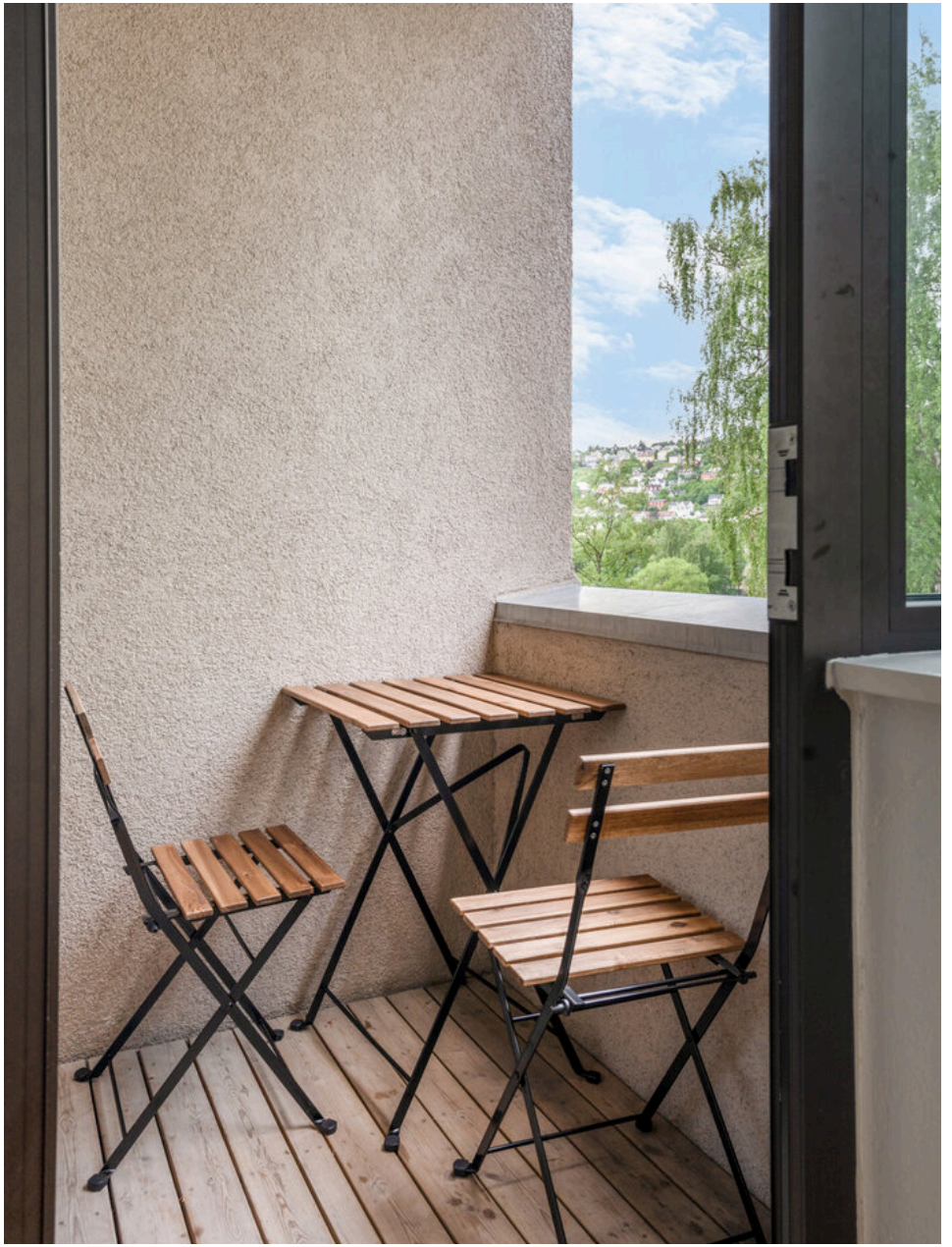
2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

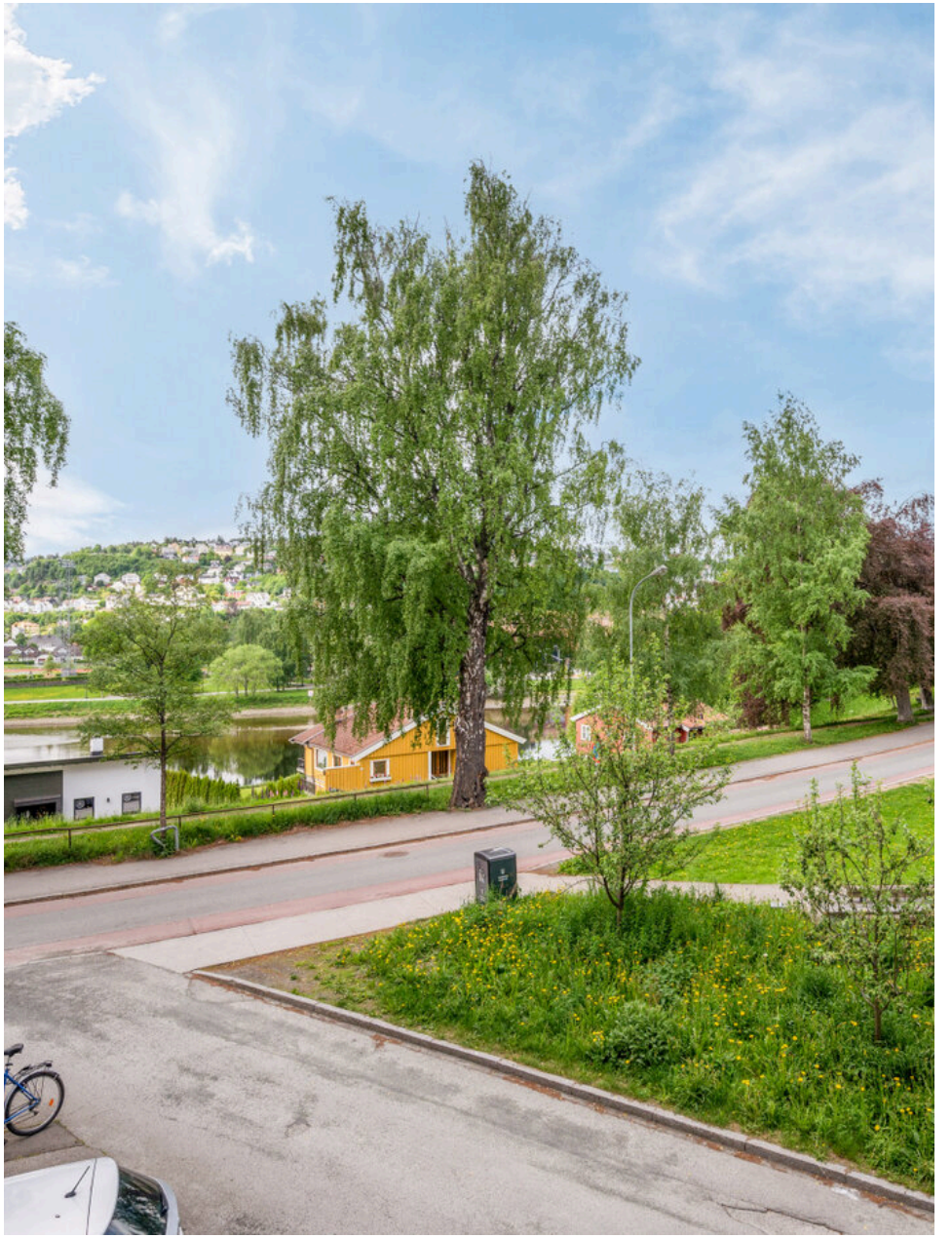
Elvegata 18
2. Etasje



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









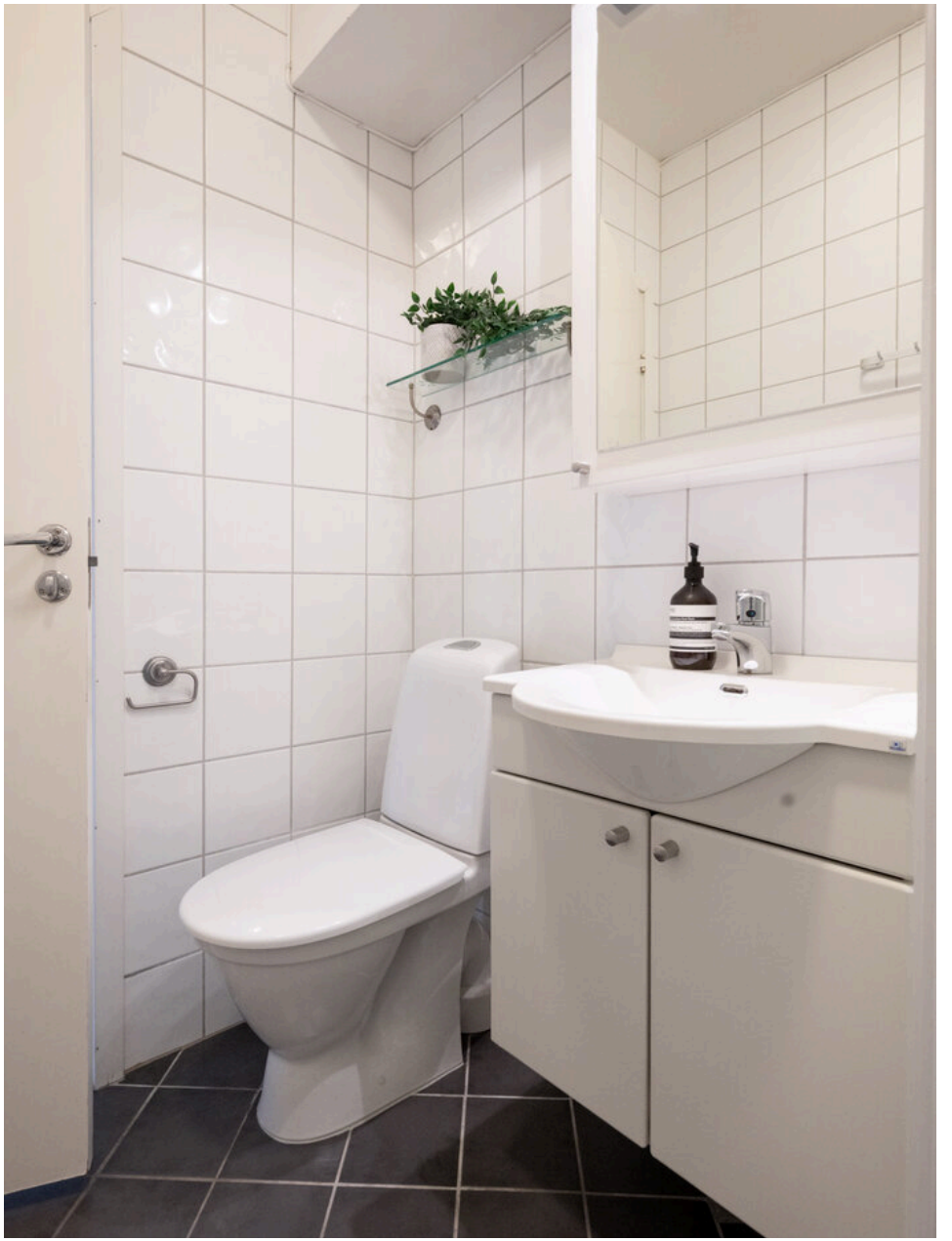
















Informasjon

Elvegata 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0058/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Elvegata 18, 7012 TRONDHEIM
Gnr 403, bnr 135, snr 13 i Trondheim kommune

Selger
Sophie Grøntvedt Klein

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)
9 342,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 799 342,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
69 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
84 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 870 662,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 883 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 33 kvm
Totalt BRA: 33 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter
dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av
bygningsmyndighetene.

Innhold

Boligen inneholder følgende rom:
Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dørterskel er under forskriftskravene.

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

- Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

- 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. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten. Parkering i område etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
-1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Utskifting av toalett, utført av K Lund AS (2023).

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Utskiftning av defekt sikring og montering av taklampe, utført av Argon Elektro AS (2023).

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Dato: 10.04.2024.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Utskiftning av oppvaskmaskin, utført av Trondheim VVS (2025).

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Defekt sikring utskiftet av Argon Elektro AS (2023).

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja. Beboer i leiligheten under oppgitt at det dryppet vann fra hans tak i februar 2025 og at dette i følge vaktmester/rørlegger var på grunn av defekt oppvaskmaskin i denne leiligheten. Oppvaskmaskinen er byttet ut, og utbedring av følgeskader(maling av taket i leilighet under) i følge styreleder dekt av sameiets forsikring.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Tilstandsrapport(2022), samt skadetakstrapport for lekkasje fra tak i leilighet under (2025) i følge styreleder.

- 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?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Blokken er av betongelementer, utvendig glattpusset og malt mur. Flatt tak trolig tekket med papp/folie. Vinduer av 2-lags isolerglass.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme koblet til radiator.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 115 kWh i april 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 212,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Avdrag felleslån: Kr. 101,19,-
- Renter felleslån: Kr. 46,37,-
- Fjernvarme: Kr. 632,43,-
- Kabel-tv: Kr. 347,00,-
- Felleskostnader: Kr. 2 084,96,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 12 924,-pr. 2025

Kommunale avgifter utgjør ca. kr. 12 924,- pr. år ifølge Trondheim kommune.

Kommunale avgifter og gebyrer faktureres månedlig og utgjør kr. 1 077 ,- pr april 2025.
Avgiftene og gebyrene kan avvike fra en termin til en annen.

Andre utgifter

Selger har fått opplyst å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strømforbruk i april 25 på ca 115 Kwh. Dette utgjør ca. kr. 221 pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 959,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 616 526,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 466 103,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har tegnet kollektiv avtale for kabel-TV og internett med Telenor/Canal Digital.
Eventuelletilleggsbestillinger faktureres eier direkte. Dekoder og modem utplassert av Canal Digital tilhører boligen og skal stå igjen ved salg.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Elvegata 18, orgnr. 990454361

Om sameiet
Sameiet Elvegata 18 (Org.nr 990454361) består av 33 seksjoner.

Forretningsfører
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning av ny eier.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 9 342,- pr. 31.12.2024
Avdrag: Kr 101,-
Rentekostnader: Kr 46,-

Sameiet har felles gjeld kr. 221.457,- pr. 03.01.2025. Långiver: Danske Bank. Lånet ble utbetalt 03.12.2018 og løper med avdrag frem til 03.11.2028. Se sameiets budsjett for denne seksjonens andel av fellesgjelden pr. 31.12.2024.

Fellesformue
Kr 45 845,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
Årsresultatet viser et underskudd på kr 11.267,-
Disponible midler pr. 31.12.24 på kr 1.441.145,-
Budsjettert årsresultat 2025 viser et resultat på kr 0,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82556962

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 571 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Elvegata 18 ligger i en tilbaketrukket gate midt i Trondheim sentrum, med umiddelbar nærhet til alt av hverdagslige servicefasiliteter man trenger.

Fra leiligheten er det behagelig avstand til det aller meste du trenger, med flere dagligvarebutikker, gode shoppingmuligheter og et pulserende restaurant- og uteliv som passer for enhver smak. Man har kort vei til både dagligvare (Coop Extra), vinmonopol, apotek og den populære rekken av ulike restauranter på Solsiden som har et mer yrende uteliv. Kun noen få minutter gange til Trondheim Torg med alle sine fasiliteter.

Gode kollektivforbindelser til de store studiestedene Gløshaugen, HIST og BI. Om man ønsker å holde seg aktiv i hverdagen, finner man treningssenteret Impulse som ligger ca. 5 minutter unna og du har i tillegg et fantastisk løpe- og turområde langs Nidelva og Kristiansten festning.

Bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av eldre bygårder av antikvarisk verdi.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten ligget utmerket til i forhold til offentlig kommunikasjon. Her bor du kun noen 300 meter unna bussholdeplassen Hospitalkirka med hyppige avganger. Nærmeste togstasjon er Trondheim S (1,5 km) og nærmeste trikkeholdeplass er hospitalkirka.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Løkkan barnehage (0,4 km)
- Midtbyen barnehage (0,4 km)
- Birralee barnehage (0,5 km)

Barneskoler:
- Steinerskolen i Trondheim (0,5 km)
- Nidelven skole (0,7 km)

Ungdomsskoler:
- Nidelven skole (0,7 km)
- Steinerskolen i Trondheim (0,5 km)
- Rosenborg skole (2,6 km)

Videregående skole:
- Thora Storm videregående skole (0,4 km)
- Trondheim Katedralskole (0,8 km)
Leiligheten tilfaller IIa og Rosenborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering/bruksendring fra hotell til boligformål den 06.11.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til bevaring kulturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, forhold som skal avklare og belyses og nåværende sentrumsformål iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025).

Eiendommer ligger i et regulert område med plannavn og plan-id:
- r0118ap "Kalvskinnet (24.04.2008) med reguleringsformål: bevaringsområde og boliger.

Vi gjør oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det gjelder plan:
r20190001 "Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen".

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i hensynssone i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger Innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, 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. Arealplan og bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/403/135/13:
10.11.1939 - Dokumentnr: 306621 - Erklæring/avtale
Till. til å ha en lagertank med brenselolje i fortauget i
Erling Skakkesgt. utenfor nærv. eiendom
Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:135
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2006 - Dokumentnr: 11528 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver E C DAHLS EIENDOM AS 967 543 551
Bruksrett til 5 utenomhus parkeringsplasser
mot andelsmessig vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:403 Bnr:135
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2006 - Dokumentnr: 23020 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2025 - Dokumentnr: 529099 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.10.2006 - Dokumentnr: 23020 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 330/13045
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 33

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Ihht. kulturminnekartet er bygget regulert til klasse C: Antikvarisk verdi. Alle tiltak som går utover vanlig vedlikehold må godkjennes av myndighetene. Alle endringer krever dispensasjonsvedtak, og kan ikke påregnes.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 31 350,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
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. 17 635,-

Samlet skal selger betale kr. 114 175,- 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 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Megler

Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95241456

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Elvegata 18

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Elvegata 18

7012 TRONDHEIM

5001/403/13/135/0/0

Rapportdato

22.05.2025

TG 0	0
TG 1	5
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 14.05.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

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.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

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.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

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.

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: Elvegata 18 , 7012, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/403/13/135/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

Tomt: 571.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Sophie Klein

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Blokken er av betongelementer, utvendig glattpusset og malt mur. Flatt tak trolig tekket med papp/folie. Vinduer av 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

2 Etasje			
Primærrom 33 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 33 m²	**BTA** 37 m²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, soverom, stue og kjøkken		**Beskrivelse sekundærrom**	

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 gjeldende byggeforskrifter.

2 Etasje			
BRA-i 33 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 2 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, soverom, stue og kjøkken	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 33 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

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.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

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

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

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. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Dokumentasjon er fremvist takstmann

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?
2025-05-12

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 10.06.2003 og samsvarer med dagens utforming av boligen.
Eiendommen har antikvarisk verdiklasse C. Dette kan medføre begrensninger ved tiltak på eiendommen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt ferdigattest den 06.11.2003 for bruksendring fra hotell til boligformål.

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

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

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
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

4 Balkong TG 1

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

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og 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 er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Levetid:

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

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

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 lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Noe treg avrenning fra vask på badet, trolig skyldes dette at det ikke har blitt rengjort på en stund.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

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:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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 er bemerket stedvisk knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

7 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:
sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

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

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

8 VVS — TG 1

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?
Fjernvarme koblet til radiator

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

9 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 etablert i entré/gang.

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?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring ligger i boligmappen og er fremvist takstmann

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?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

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.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

ELVEGATA 18 - 5001/403/13/135/0/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Klein, Sophie Grøntvedt	9578-5998-4-3549866	2025-05-12 23:47:13

SIGNICAT 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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
42-0058/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elvegata 18, 7012 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Sophie Grøntvedt Klein

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2023

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: 82556962
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av toalett, utført av K Lund AS (2023)

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av defekt sikring og montering av taklampe, utført av Argon Elektro AS (2023)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 10.04.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av oppvaskmaskin, utført av Trondheim VVS (2025)

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?
Ja

Beskriv: Defekt sikring utskiftet av Argon Elektro AS (2023)

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?
Ja

Beskriv: Beboer i leiligheten under oppgitt at det dryppet vann fra hans tak i februar 2025 og at dette i følge vaktmester /rørlegger var på grunn av defekt oppvaskmaskin i denne leiligheten. Oppvaskmaskinen er byttet ut, og utbedring av følgeskader (maling av taket i leilighet under) i følge styreleder dekt av sameiets forsikring

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport(2022), samt skadetakstrapport for lekkasje fra tak i leilighet under (2025) i følge styreleder

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022

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?

Nei

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: 42-0058/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Klein, Sophie Grøntvedt	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Klein, Sophie Grøntvedt

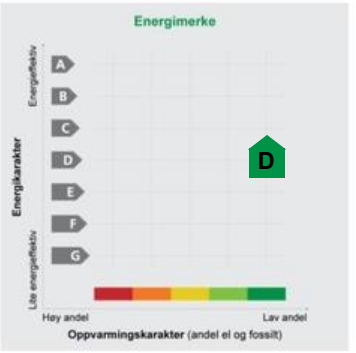
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Elvegata 18
Postnr	7012
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	403
Bnr.	135
Seksjonsnr.	13
Festenr.	0
Bygn. nr.	182162035
Bolignr.	H0206
Merkenr.	0b483659-fa7c-4567-b8a5-191e4f8ef7c6
Dato.	19.12.2022



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEGATA 18

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

Vedtatt: 11.05.2006
Revidert 21.04.2021

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Elvegata 18.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 403, Bnr. 135 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Elvegata 18, 701 2 Trondheim.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 04.10.2006 oppdelt i 33 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett tit sin seksjon og tilleggsareal, i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun matte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever enighet fra alle seksjonseiere.

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalte eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke - uten årsmøtets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs - eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenhetene. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Tinglyst erklæring av 30.05.2006 vedrørende utvendig parkeringsareal som skal disponeres av EC Dahls Eiendom AS.

§ 5 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

5.1. All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

5.2. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

ÅRSMØTET

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhand varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆERT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg av medlemmer til styret, evt. valgkomite og evt. revisor

§ 7 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seq økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært årsmøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- møteleder og 1 seksjonseier skal signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til sameiet til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

For seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvaret for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under eget og felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme erstatningsansvar overfor skade som er påført på bruksenheten

§19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for bygningen.

Endring av fasadekledning, utvendige farger, vinduer og dører, oppsetting av parabolantenner på egne terrasser/husvegg krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§11 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader — alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon — skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fatt ved tinglysningen av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp — fastsatt av årsmøte — til dekning av disse kostnader

Kostnader til olje til vannbåren varme fra lokal oljefyr skal dekkes av seksjonseierne iht. den eierbrøk seksjonen har iht. tinglyst oppdelingsbegjæring. Månedlig forskuddsbeløp [a-konto] skal betales i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere em seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEGATA 18

Vedtatt på ordinært sameiermøte 30.04.2012

VELKOMMEN TIL SAMEIET ELVEGATA 18
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beborenes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold.
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.
Alle seksjonseiere og beboere er ansvarlig for at dette skal være et hyggelig hus for alle.

ANSVAR OG OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesarealer. Æ enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøre kjent med reglene, og overholder disse.
Seksjoneeier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse-, miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar, samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/ innretninger være låst når ingen oppholder seg der.
Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøre spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.
Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet.
Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier.
Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/ muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomsarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

TAKTERRASSEN
Takterrassen skal være tilgjengelig for alle beboere i Elvegata 18.
Den skal til enhver tid holdes ryddig, og tilgjengelig for alle beboerne.
Se eget skriv!

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEGATA 18

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Gjelder biler, flyttebiler og sykler.

DYREHOLD
Husdyr er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.
Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutforldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre.
Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles-/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer.
All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare foregå dersom sameiets styre og naboer har samtykket.
På søndager og helligdager, og mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager skal det være ro i sameiet.
Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet.
Hold orden i alle fellesarealer og utenfor bygningen.
Plukk opp event. rask. Vask opp event. søl i ganger. heis og øvrige fellesarealer.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøa\/fall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller som skal kastes, i fellesareal, felles tilkomstveier eller på sameiets område.
Det er IKKE TILLATT å plassere noe utenfor/ved siden av konteineren for restavfall utenfor huset!

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERING ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må ettersøkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre, og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboere må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene!
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.
Ved manglende imøtekommelse av skriftlig henvendelse vedrørende klage. vil eier av aktuelle seksjon bli innkalt til styret.

Styret i Elvegata 18
november 2011

TAKTERRASSEN VÅR

Retningslinjer og bruk

TAKTERRASSEN ER EN FANTASTISK PLASS, OG ER TILGJENGELIG FOR ALLE BEBOERE I ELVEGATA 18.
DEN SKAL SKAL KUNNE BRUKES AV ALLE.
DERFOR ER DET VIKTIG Å HA NOEN KLARE KJØREREGLER.
TAKTERRASSEN ER FØRST OG FREMST ET STED FOR BEBOERE I ELVEGATA 18.
ALLE BEBOERE SKAL TIL ENHVER TID FØLE AT DE KAN BRUKE TAKTERRASSEN SOM ET TILLEGGSAREALE TIL EGEN LEILIGHET/SEKSJON.
DET SKAL ALLTID VÆRE PLASS TIL BEBOERE SOM ØNSKER Å BRUKE DEN.

GRILLING ER IKKE TILLATT PGA. BRANNFARE!

RØYKING ER KUN TILLATT VED BRUK AV MEDBRAGT ASKEBEGER SOM FJERNES ETTER BRUK.
VÆR FORSIKTIG MED GLØR!

RYDD ETTER BRUK!
DET ALLTID SKAL SE RYDDING OG HYGGELIG UT.
MØBLER OG INVENTAR SETTES PÅ PLASS ETTER BRUK.

FESTER / STØRRE ARRANGEMENTER SKAL FORESPØRRES STYRET SKRIFTLIG.

TAKTERRASSEN SKAL IKKE PRIVATISERES VED AT MAN "RYDDER" PLASS FOR TEPPER OG PUTER FOR SOLING.

SÅLEDES ER STØRRE GRUPPER MED INVITERTE GJESTER TIL STUDIEARBEIDE OG EKSAMENSLESING IKKE ØNSKELIG.

BEBOERNE I ELVEGATA 18 SKAL IKKE OPPLEVE AT TAKTERRASSEN ER «OKKUPERT» AV «UKJENTE» GRUPPER.

TAKTERRASSEN ER AVGRENSET AV REKKVERK. TAKET ELLERS MÅ IKKE BENYTTES TIL OPPHOLD.

Styret, november 2011

kjelds

BankID Signing
Svein Sødahl Kvam
2025-04-10

BankID Signing
Ingolv Høyland
2025-04-11

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvegata 18

Tid: **09.04.25 Kl. 18.00**
Sted: **Teams, styreleder hadde sendt ut lenke til møte i forkant.**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Det møtte 7 seksjonseiere, 0 ved fullmakt, totalt 7 stemmer til stede.
Som møteleder ble valgt: Svein Sødahl Kvam
Som referent ble valgt: Svein Sødahl Kvam
Til å signere protokollen ble valgt: Ingolv Høyland
Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsmelding

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble godkjent.
Årsresultatet er på kr - 11267,- Resultatet trekkes fra egenkapitalen.
Orientering om budsjett for inneværende år.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godkjenning av styrets honorar

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 på 25.000,- utbetales.

5. Valg

Verv	Navn	Periode	Valgt
Styreleder for 2 år	Svein Sødahl Kvam	På valg	Gjenvalgt (for 1 år)
Styremedlem for 2 år	Freddie Meek	1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Marius Myran Åldstedt	1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem for 1 år	Ingolv Høyland	På valg	Gjenvalgt
Varamedlem for 1 år	Henning Martinsen	På valg	Ikke gjenvalgt

Styret påtok seg rollen som valgkomité for neste år.

Møteleders underskrift **Eiers underskrift**

kjeldsberg

Til seksjonseiere i Sameiet Elvegata 18

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvegata 18

Tid: **09.04.25 Kl. 18.00**
Sted: **Teams, styreleder sender ut lenke til møte senest dagen før.**

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt

3. Årsregnskap 2024

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning
Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden

Det er avsatt 25 000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

5. Valg

Valgkomiteens innstilling presenteres i Årsmøtet

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.
Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

kjeldsberg

Verv	Navn	Periode
Styreleder for 2 år	Svein Sødahl Kvam	På valg
Styremedlem for 2 år	Freddie Meek	1 år igjen
Styremedlem for 2 år	Marius Myran Åldstedt	1 år igjen
Styremedlem for 1 år	Ingolv Høyland	På valg
Varamedlem for 1 år	Henning Martinsen	På valg

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier.
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Elvegata 18

kjeldsberg

FULLMAKT

Dersom du/dere ikke kan være til stede på årsmøtet kan fullmektig møte med skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Elvegata 18

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

Årsberetning for 2024
EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEGATA 18

Sameiet består av 33 eierseksjoner i Elvegata 18 (gnr 403 bnr 135) i Trondheim kommune. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes interesser i bygget, samt å administrere oppgaver på fellesarealet.

Sameiet ble stiftet 11.05.2006.

Styre

Styret har i perioden bestått av

Leder:	Svein Sødahl Kvam
Styremedlem:	Freddie Meek Marius Myran Åldstedt Ingolv Høyland
Varamedlemmer:	Henning Nyeggen Martinsen

Andre

Forretningsfører	Kjeldsberg Økonomiservice
Revisor	Deloitte
Forsikring	Selskap, Gjensidige Polisenr. 82556962

Styremøter

Antall styremøter har vært 4 stk.

Ansatte

Velforeningen har ingen ansatte.

Ytre miljø

Velforeningen driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Likestilling

Velforeningen følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Informasjon fra styret

Tilstandsvurdering av bygget
Det foreligger en tilstandsvurdering av bygget fra 2021, som benyttes som styringsverktøy for prioriteringer mhp. framtidig drift/ vedlikehold/ oppgraderinger.

Elvegata 18 er ett bygg i god stand, utfra dagens tilstand, hvordan det er vedlikeholdt, og hva som kan forventes utfra byggeår.

Styret er bevist på å ivareta både løpende vedlikehold og vurdere/ planlegge for når det blir behov for å gjøre større tiltak, i tråd med tilstandsvurderingen.

Videre oppfølging av dette vil bli løpende ivaretatt.
Noen saker som er satt på dagsorden;

- Det har vært flere taklekkasjer, som setter på dagsorden å vurdere ny tekking av taket.
- Eksisterende glassfelt i bygningen har en U-verdi på 2,0-2,2. Dagens nye vinduer er med 3 lags energi glass og med en U-verdi på 0,8 (tallet angir varmetapet- jo mindre tall jo bedre isolasjonsverdi). Det vil være et virkningsfullt energisparetiltak å skifte vinduer.
- Tilstanden på røranlegg, som i stor grad går i lukkede føringsveier, antas å begynne å bli dårlig. Dette basert på observasjoner de senere årene, samt alder og forventet levetid.

Disse sakene vil bli vurdert videre framover.

Energimerking
Det er utført en kartlegging av dokumentasjon på materialbruk og byggemåte i Elvegata 18. Dokumentasjon er både fra eget arkiv (hos styreleder) og fra kommunearkivet.

I tillegg er det gjennomført stedlige befaringer for å verifisere faktiske forhold i bygget. Informasjon fra dette er lagt inn i beregningsverktøyet SIMIEN, som benyttes for å klassifisere bygget ift. energiegenskaper og energimerking.

Vi har nå tilstrekkelig dokumentasjon på dagens situasjon, og kan utfra dette vurdere event. framtidige aktuelle ENØK tiltak.

Hovedinngangsdør
Vi har montert sikringsbeslag som gjør det vanskeligere å bryte opp døra.

Ildsted/ pipe
Vi har skiftet ut avtrekksviftene på taket som gir avtrekk i pipene for ildsted.

Avtrekksfilter – lager og rutine for skifting
Gammelt «teknisk rom» i kjeller ble ryddet og ordnet opp slik at det fungerer som lager for filter. Tilbud om bistand til filterskifte er hengt opp på fellestavla.

Det er viktig at alle skifter filter, da det også er et brannforebyggende tiltak.

Tilsyn fra Trondheim brann og redning – utført feiing.
Det ble i 2023 utført tilsyn fra feier, og avvikene er utbedret.

Avløpsledninger
Det er avdekket «noen svakheter» i ledningsnettet, og dette overvåkes og frølges opp. Dette i tråd med tilstandsvurdering og erfaringer.

Tagging på fasaden
Det har i mange år vært et vedvarende problem med tagging på fasaden, og det er ivaretatt oppfølging av dette. Hvert nytt tilfelle blir anmeldt, og Kjeldsberg har stående beskjed om å fjerne tagging så snart det dukker opp, slik at det ikke eskalerer ytterligere.

Homenet – bredbånd
Avtalen med Homenet synes fortsatt å fungere greit. Det har også i 2024 vært noe reklamasjoner og oppfølging av arbeidet som ble utført av Sitecom, i regi av Homenet.

Fellesutgifter
Styret har fortsatt fokus på at disse skal reduseres.

«styrerommet»
Styret har ikke jobbet noe videre med dette.
Foreliggende alternativer, som det pr.d. ikke er forankret oppslutning om er;
«selskapslokale» / «treningsrom» - «bodareal».

Sykkelskur
Styret har ikke jobbet noe videre med dette.
Foreliggende tilbud hadde alt for høy kostnad.

Telenorantenner på taket
Foreliggende avtale og «historikk», her under;

- Sept. 2003: Inngått på kr. 15.000,-
- Okt. 2009: Indeksregulert vederlag var på kr. 16.828,36,-. Vederlaget ble som en konsekvens av tilleggsavtale 1 økt til kr. 18.000,-.
- Sept. 2010: Indeksregulert vederlag var på kr. 18.359,20,-. Vederlaget ble som en konsekvens av tilleggsavtale 2 økt med kr. 2.000,- til kr. 20.359,20,-.
- 2021: Basert på KPI-referanse fra oktober er vederlaget for 2021 på kr. 25.050,67,-
- Hovedavtalens føring for forlengelse (10+5+5) avtaleperiode (01.09.2018-31.08.2023)
- Avtalen gir Telenor rett til å oppgradere til 5G, og dette arbeidet er utført.

Avtalen ble reforhandlet og forlenget i Februar 2024.
Det utføres tiltak med antennene i mars 2025.

Fasader
Reparasjonsarbeid/ flikking ble utført i regi av Kjeldsberg høsten 2024.

Varmeanlegg
Tidligere klager på temperatur varmeanlegg og tappevann har oppført helt etter at utførte tiltak ble ferdigstilt. Event. ytterligere tiltak avventes derfor.

Øvrige saker
Saker for øvrig har i hovedsak dreid seg om løpende drift.

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

Årsregnskap
Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Trondheim, den 05.03.2025

På vegne av Styret i Elvegata 18

Styreleder Svein Sødahl Kvam

BankID Signing
Freddie Meek
2025-02-25
BankID Signing
Svein Sødahl Kvam
2025-02-25
BankID Signing
Ingolv Høyland
2025-02-25
BankID Signing
Marius Myran Ålgstedt
2025-02-25

Sameiet Elvegata 18
2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Sameiet Elvegata 18

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse driftsinntekter		2 988	0	0	0
Felleskostnader		927 300	955 848	927 216	989 030
Renter fellesslån		26 976	24 204	27 000	22 000
Avdrag fellesslån		43 668	42 660	43 736	48 000
Leieinntekter		67 500	67 500	67 500	71 500
Fjernvarme		296 988	246 708	297 000	300 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		129 492	123 552	129 500	137 500
Sum inntekter		**1 494 912**	**1 460 472**	**1 491 952**	**1 568 030**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	0	28 525	28 525	34 230
Avskrivning	3	43 452	40 861	43 736	48 000
Revisjonshonorar	2	13 260	12 610	13 241	14 000
Forretningsførerhonorar		99 352	96 084	99 351	102 500
Andre honorarer og kontingenter	4	15 346	35 674	0	35 000
Kommunale avgifter og renovasjon		0	4 151	4 000	4 000
Administrasjons- og møteutgifter		445	917	5 000	5 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	5	27 725	37 272	28 500	36 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	5	53 176	45 487	40 300	51 500
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		154 994	161 410	157 700	160 800
Renhold/ matteservice		116 826	108 814	118 000	118 000
Vedlikehold/ drift	6	329 889	44 078	120 000	192 500
Energikostnader		93 052	102 432	113 000	103 000
Fjernvarme		229 192	290 715	297 000	300 000
Fellesavtale TV og bredbånd		131 100	123 338	129 500	137 500
Forsikring		106 024	115 942	104 000	122 000
Avsetning framtidig vedlikehold	7, 8	112 755	108 247	90 000	90 000
Gebyr og bankomkostninger		6 546	8 475	5 600	8 000
Sum driftskostnader		**1 533 134**	**1 365 031**	**1 397 453**	**1 562 030**
Driftsresultat		**-38 222**	**95 441**	**94 499**	**6 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		42 531	31 377	16 000	16 000
Annen finansinntekt		9 891	9 528	0	0
Rentekostnader	9	25 468	26 618	27 000	22 000
Finansresultat		**26 955**	**14 286**	**-11 000**	**-6 000**
Resultat		**-11 267**	**109 728**	**83 499**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	10	-11 267	109 728	83 499	0
Sum overføringer		**-11 267**	**109 728**	**83 499**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Elvegata 18

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	225 241	268 694
Sum anleggsmidler		**225 241**	**268 694**
Omløpsmidler			
Andre fordringer		51 300	14 598
Sum fordringer		**51 300**	**14 598**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	1 543 795	1 494 870
Sum omløpsmidler	**11**	**1 595 095**	**1 509 468**
Sum eiendeler		**1 820 337**	**1 778 161**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppstartskapital	10	495 000	495 000
Sum innskutt egenkapital		**495 000**	**495 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	42 290	53 557
Sum opptjent egenkapital		**42 290**	**53 557**
Sum egenkapital		**537 290**	**548 557**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	7, 8	903 856	791 101
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**903 856**	**791 101**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	225 241	268 694
Sum annen langsiktig gjeld		**225 241**	**268 694**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 392	36 660
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 074	6 086
Annen kortsiktig gjeld		67 484	127 064
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**153 950**	**169 810**
Sum gjeld		**1 283 047**	**1 229 604**
Sum egenkapital og gjeld		**1 820 337**	**1 778 161**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Elvegata 18
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Elvegata 18

Svein Sødahl Kvam
Styrets leder

Marius Myran Åldstedt
Styremedlem

Freddie Meek
Styremedlem

Ingolv Høyland
Styremedlem

Sameiet Elvegata 18
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	25 000	-	-

Lønnskostnad	**2024**	**2023**
Lønn	25 000	28 525
Arbeidsgiveravgift	3 525	
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	-28 525	
Sum	**0**	**28 525**

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskapet utgjør kr	**13 260**

Note 3 Varige driftsmidler

	Varmeanlegg	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	458 460	458 460
Anskaffelseskost 31.12.	458 460	458 460
Akk. avskrivninger 31.12.	233 219	233 219
Bokført verdi pr. 31.12.	**225 241**	**225 241**

Årets avskrivninger	43 452

Avskrivning av varmeanlegg blir foretatt i takt med betaling av de ordinære avdragene på lånet i danske bank.

Note 4 Andre honorarer og kontingenter

Sameiet har i løpet av året hatt diverse honorarkostnader.
Disse kostnadene omfatter blant annet:

Provisjonskostnader ifm. inkasso/purring av beboere	373
Kontroll og gjennomgang av taktekking	1 660
Energimerking	13 313
Sum	**15 346**

Note 5 Tekniske anlegg/ vakthold/ alarm/ internkontroll

Det er i løpet av året utført vedlikehold på sameiets tekniske anlegg.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Service og alarmtilknytning heis	10 753
Periodisk heiskontroll	8 344
Retting av heisdører etter heisstans og batteribytte heisalarm	8 628
Årskontroll brann & nødlys	16 072
Årskontroll slukkeutstyr	5 094
Feilsøk brannvarslingsanlegg og bytte avdetektorer	10 764
Mobil nøkkeloppbevaring	21 246
Sum	**80 901**

Note 6 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Spyling av avløp	37 951
Rep av dører og montering sikkerhetsbeslag pga innbrudd	82 984
Utskifting av kondensator til takvifter	5 552
Reparasjon av ventilasjon	8 928
Diverse småreparasjoner og driftsmateriell	4 845
Arbeide ifm lekkasje fra tak og tett avløp	70 452
Malerarbeider under balkong samt materiell til dørbytte	72 514
Retting el-anlegg etter tilsynsrapport	25 159
Filterskifte	21 504
Sum	**329 889**

Note 7 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	791 101	682 853
Årets avsetning til vedlikehold	112 755	108 247
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**903 856**	**791 101**

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 903 857 og bundne skattetrekks midler med kr 13.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2024	Gjeld med forfall ut over 5 år
Danske bank	458 460	225 241	43 452	-
Sum	458 460	225 241	43 452	-

Sameiet tok i 2018 opp lån i Danske Bank på totalt kr 458 460. Lånet løper uten avdragsfrihet frem til innfrielse 3.11.28. Nominell rente pr 31.12.24 var 9,9%.

Seksjonene har ulik prosentvis fordeling av felleslån.
Gjeldende fordeling er som følger:

Andel	Eierbrøk	Andel felleslån	Fordeling felleslån
1	285	4 921	2,18 %
2	455	7 856	3,49 %
3	330	5 698	2,53 %
4	330	5 698	2,53 %
5	330	5 698	2,53 %
6	330	5 698	2,53 %
7	355	6 130	2,72 %
8	470	8 115	3,60 %
9	455	7 856	3,49 %
10	330	5 698	2,53 %
11	330	5 698	2,53 %
12	330	5 698	2,53 %
13	330	5 698	2,53 %
14	415	7 166	3,18 %
15	470	8 115	3,60 %
16	455	7 856	3,49 %
17	330	5 698	2,53 %
18	330	5 698	2,53 %
19	330	5 698	2,53 %
20	330	5 698	2,53 %
21	415	7 166	3,18 %
22	490	8 461	3,76 %
23	460	7 943	3,53 %
24	330	5 698	2,53 %
25	330	5 698	2,53 %
26	330	5 698	2,53 %
27	330	5 698	2,53 %
28	440	7 597	3,37 %
29	495	8 547	3,79 %
30	430	7 425	3,30 %
31	570	9 842	4,37 %
32	645	11 137	4,94 %
33	460	7 943	3,53 %
	13 045	**225 241**	**100 %**

Note 10 Egenkapital

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Oppstartskapital	33	15 000	495 000

EK 1.1	548 557
Årets resultat	-11 267
EK 31.12	**537 290**

Note 11 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	1 339 657
Årets resultat	-11 267
Tilbakeføring av avskrivninger	43 452
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-43 452
Endring vedlikeholdsfond	112 755
Årets endring i disponible midler	101 488
Disponible midler 31.12.	**1 441 145**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Elvegata 18

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvegata 18 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens 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 tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 7.mars 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretn...24 Sameiet Elvegata 18

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2025-03-07

Identification

bankID ESTENSTAD, METTE

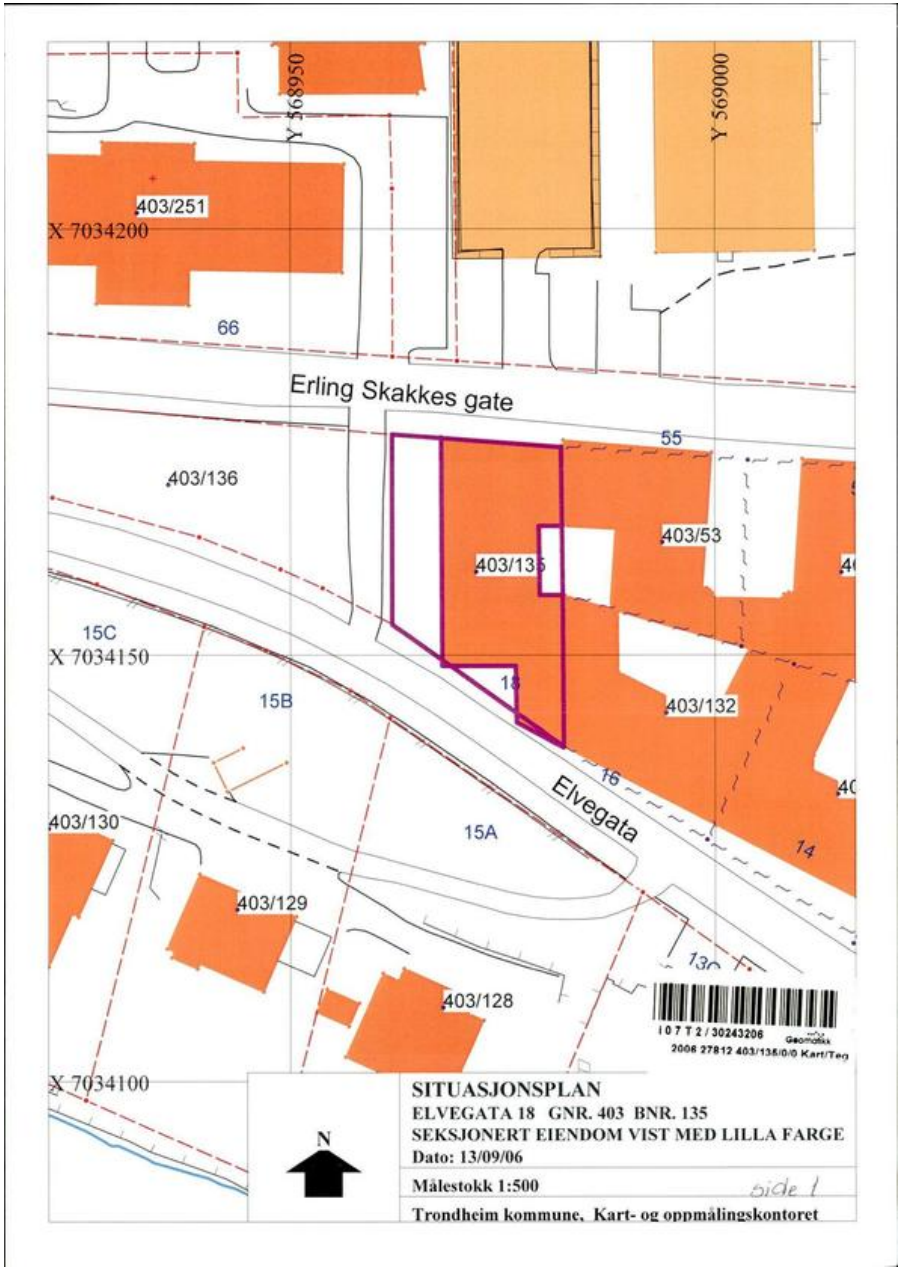
SIGNICAT

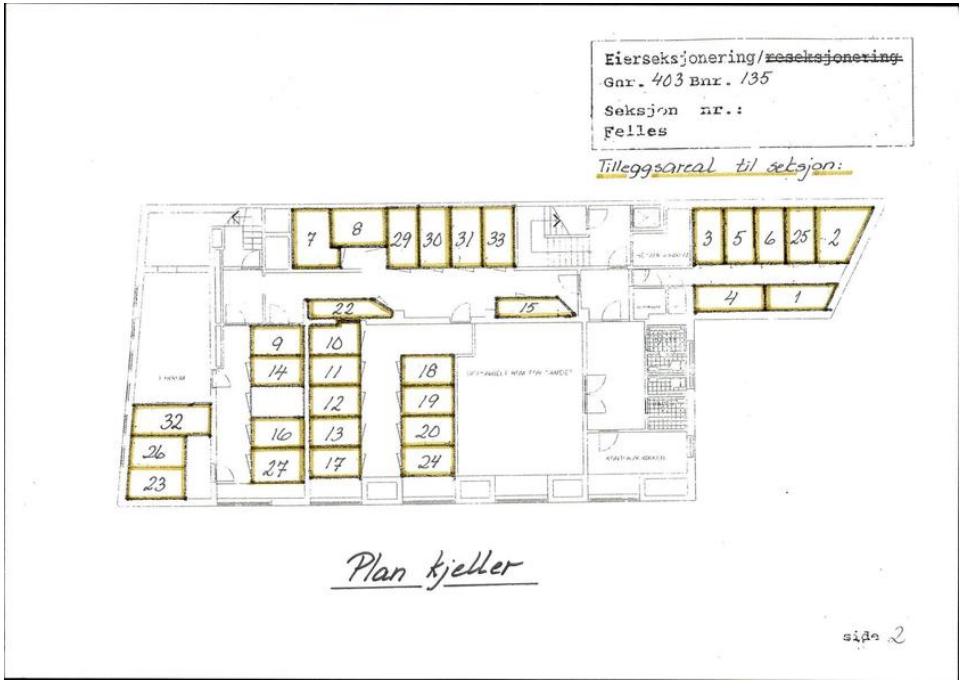
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Budsjett 2025

Sameiet Elvegata 18
Alle beløp i NOK

	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr august	Regnskap 2023
Diverse driftsinntekter	0	0	0,0	2 988	0
Felleskostnader	989 030	927 216	6,7	618 200	955 848
Renter felleslån	22 000	27 000	-18,5	17 984	24 204
Avdrag felleslån	48 000	43 736	9,7	29 112	42 660
Leieinntekter	71 500	67 500	5,9	45 000	67 500
Fjernvarme	300 000	297 000	1,0	197 992	246 708
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	137 500	129 500	6,2	86 328	123 552
Sum inntekter	**1 568 030**	**1 491 952**	**5,1**	**997 604**	**1 460 472**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	34 230	28 525	20,0	0	28 525
Avskrivning	48 000	43 736	9,7	28 412	40 861
Revisjonshonorar	14 000	13 241	5,7	13 260	12 610
Forretningsførerhonorar	102 500	99 351	3,2	74 514	96 084
Andre honorarer og kontingenter	35 000	0	0,0	15 324	35 674
Kommunale avgifter og renovasjon	4 000	4 000	0,0	0	4 151
Administrasjons- og møteutgifter	5 000	5 000	0,0	0	917
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	36 000	28 500	26,3	27 725	37 272
Vakthold/ alarm/ internkontroll	51 500	40 300	27,8	41 587	45 487
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	160 800	157 700	2,0	116 088	161 410
Renhold/ matteservice	118 000	118 000	0,0	85 959	108 814
Vedlikehold/ drift	192 500	120 000	60,4	140 989	44 078
Energikostnader	103 000	113 000	-8,8	67 176	102 432
Fjernvarme	300 000	297 000	1,0	167 734	290 715
Fellesavtale TV og bredbånd	137 500	129 500	6,2	87 421	123 338
Forsikring	122 000	104 000	17,3	70 764	115 942
Avsetning framtidig vedlikehold	90 000	90 000	0,0	60 000	108 247
Gebyr og bankomkostninger	8 000	5 600	42,9	2 892	8 475
Sum driftskostnader	**1 562 030**	**1 397 453**	**11,8**	**999 845**	**1 365 031**
Driftsresultat	**6 000**	**94 499**	**-93,7**	**-2 241**	**95 441**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	16 000	16 000	0,0	100	31 377
Rentekostnader	22 000	27 000	-18,5	15 674	26 618
Finansresultat	**-6 000**	**-11 000**	**-45,5**	**-15 574**	**4 758**
Resultat	**0**	**83 499**	**-100,0**	**-17 816**	**100 200**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	109 728
Sum overføringer	**0**	**0**	**0,0**	**0**	**109 728**


Y 568950
Y 569000
403/251
X 7034200
66
Erling Skakkes gate
55
403/136
403/53
403/135
403/132
15C
X 7034150
15B
15A
Elvegata
16
14
403/130
403/129
403/128
X 7034100
N
SITUASJONSPLAN
ELVEGATA 18 GNR. 403 BNR. 135
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 13/09/06
Målestokk 1:500
side 1
Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret


Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 403 Bnr. 135
Seksjon nr.:
Felles
Tilleggsareal til seksjon:
7 8 29 30 31 33
3 5 6 25 2
4 1
22 15
9 10 14 11 12 18 19 16 13 20 27 17 24 32 26 23
Plan kjeller
side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 403 Bnr. 135
Seksjon nr.: 1-8-9-10-11-12-13-14
Felles



Plan 2. etg.

side 4

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 403 Bnr. 135
Seksjon nr.:
Felles



Plan tak

side 8

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Arkitektkontoret Kvadrat AS
Havstein Vestre

N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	00/03499/621 oppgis ved alle henv.		06.11.2003

ELVEGATA 18, SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR REHABILITERING/ BRUKSENDRING FRA HOTELL TIL BOLIGFORMÅL

Byggested: **ELVEGATA 18** Gnr.: **403** Bnr.: **135**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Arkitektkontoret Kvadrat AS**
Tiltakshaver: **Prinsen-hotellene AS c/o Basale Eiendomsforvaltning AS**
Arbeidets art: **Hotellbygning**
Tiltakets art: **§93c. Bruksendring**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 03.11.2003.

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, mottatt 03.11.2003 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 0455/00- rammetillatelse og nr. DB 1886/00- igangsettingstillatelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Kopi: Prinsen-hotellene AS c/o Basale Eiendomsforvaltning AS, Osloveien 18, 7018 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Hollermanns 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

14435703

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Elvegata 18 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

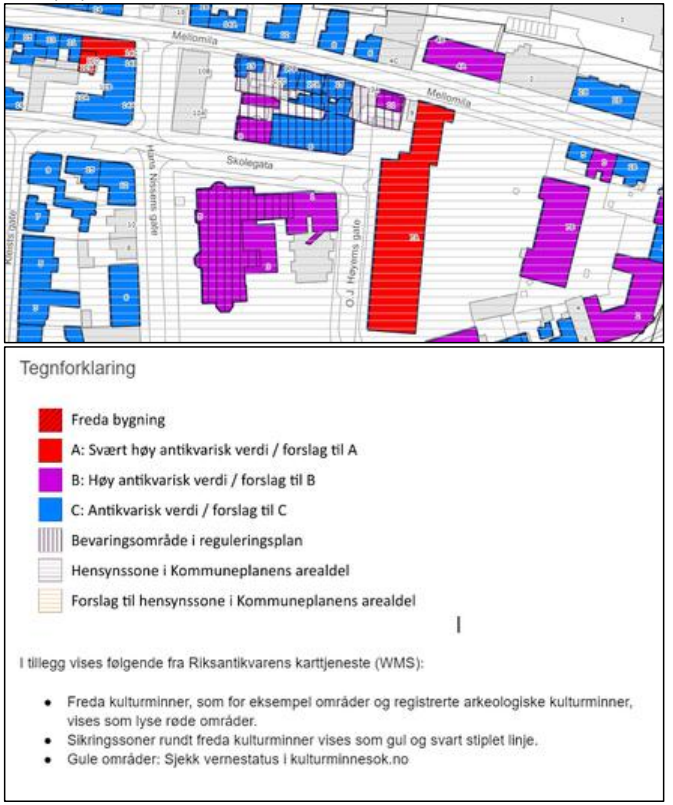


Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken “Info om forslag..”, der det er et nytt forslag til A, B eller C.

Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

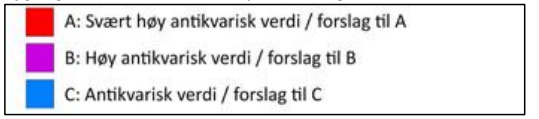
Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden “Kulturminnekartet”: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Bestemmelser for klasse A, B og C

Fra kommuneplanens arealdel
Bestemmelse: § 10.2 *"Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."*

Retningslinje: *"Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."*

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/kpa12-24/

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034

Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:
"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Hele plan- og bygningsloven på lovdata.no.

Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet.
Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks.
Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

Kriterier for A, B og C - klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc

Freda bygning/anlegg



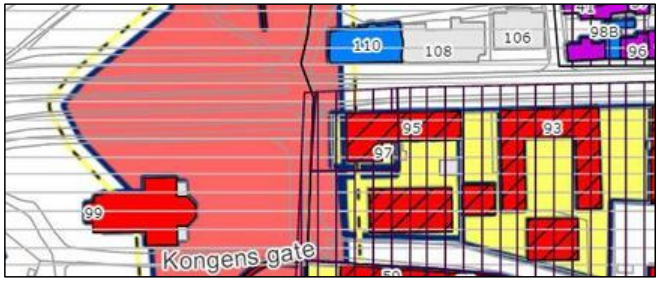


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Elvegata 18 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Sykkelvei
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kontor
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Elvegata 18 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Småbåthavn
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Bane
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Havn
- Ferdsel

Elvegata 18

Nabolaget Kalvskinnet vestre - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Birralee International School ... 289 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1... 240 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	8 min 0.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	6 min 2.6 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	5 min 0.4 km
Skansen Videregående Steinersk...	8 min

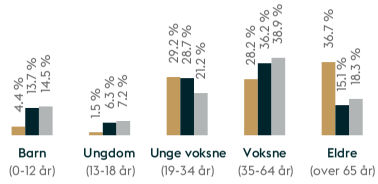
Offentlig transport

Hospitalskirka Linje 9	3 min 0.2 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.3 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	6 min 0.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 1.5 km
Trondheim Værnes	32 min

Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.4 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 0.4 km
Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kalvskinnet vestre	916	726
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Sykkel

Sport

Kalvskinnet skole -gymsal	6 min
Leutenhaven streetbasketbane	7 min
Impuls Treningssenter Leutenha...	5 min
Treningsklinikken Napha	8 min

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0058/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elvegata 18 7012 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 403, bnr 135, snr 13 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