

PROAKTIV

Stilig bygårdsleilighet
i hjertet av Elgeseter

ELGESETER GATE 35



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Elgeseter gate 35, 7030 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 405, bnr. 82, snr. 9 i Sameiet Elgesetergate 35

Prisantydning: 3.850.000,-

Kommunale avgifter: 16.825,-

Omkostninger: 110.640,-

Andel fellesgjeld: 16.710,-

Totalpris: 3.977.350,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1913 på bygården og 2007 på denne leiligheten

Rom/soverom: 2/1

BRA: 69 m²

BRA-i: 62 m²

BRA-e: 7 m²

Etasje: 5. etg og hems

Garasje/Parkering: Sameiet disponerer to parkeringsplasser ute som tildeles for ett år av gangen. Ønske om parkeringsplass må meddeles styret via mail. Pris for leie av p-plass er 700 kr/mnd.

Tomt: 324.6 m² fellestomt for sameiet

Felleskostnader pr. mnd.: 3.391,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, renhold, internett, vedlikehold, lønnskostnader m.m.

Energimerke: Energiklasse: Gul D

Kommunale avgifter: 16.825,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	45	52	70
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport og energiattest	Vedtekter
76	80	83	90
Regnskap	Ferdigattest	Originale tegninger	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyd med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvolla."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

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

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Stilig bygårdsleilighet med raus takhøyde og etterspurt beliggenhet. Nær Gløshaugen & St. Olavs. Kjøkken fra 2018.

Midt i hjertet av Elgeseter, bare et steinkast fra Trondheim sentrum og NTNU, ligger denne leiligheten i Elgeseter gate 35. Her bor man i et område som er spesielt populært blant studenter og unge i etableringsfasen, med gangavstand til butikker, kollektivtransport, kaféer og byliv.

Leiligheten, bygd i 2007, ligger i øverste etasje i en bygård fra 1913, og kombinerer moderne komfort med klassisk sjarm. Beliggenheten i toppetasjen gir en luftig atmosfære og særpreg med synlige takbjelker og god takhøyde.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Moderne kjøkken fra 2018 med god benke- og lagringsplass
- Praktisk hems med ca. 12 kvm gulvareal
- Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
- Gode oppbevaringsmuligheter i kjellerbod
- Nærhet til sentrum

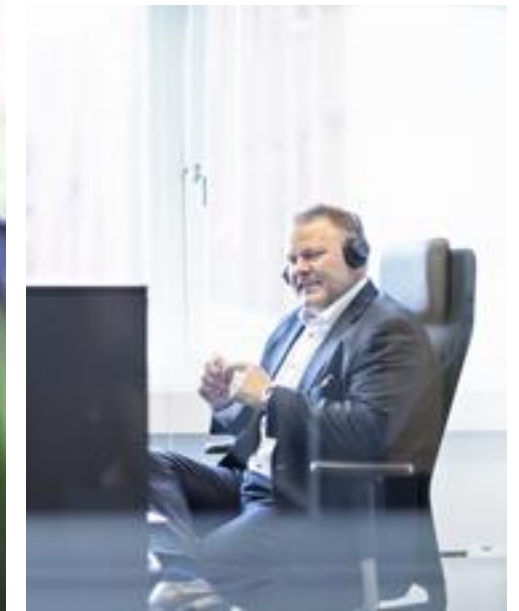
Daglig leder **Steinar Skaanes**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



ELGESETER

Kommune: TRONDHEIM / Område: ELGESETER

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

Beliggenhet

Elgeseter er et svært attraktivt område å bo i, og det er mange grunner til det. Her finner du en fin blanding av et pulserende uteliv, hyggelige gatecaféer, grønne parker og unike nisjeforretninger. Bydelen ligger like utenfor Trondheim sentrum med gangavstand til samtlige bydeler.

Servicetilbud og shopping
Dagens første kaffekopp eller den gode helgefrokosten kan nytes på Snurr Teknostallen i Professor Brochs gate, kun fire minutters gange fra leiligheten. Av dagligvarebutikker ligger både Coop Extra, Rema 1000 og Bunnpris & Gourmet i kort gangavstand fra leiligheten. Broene over Nidelven er gode snarveier til bykjernen som tilbyr et bredt utvalg av butikker, caféer og restauranter.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	2 min  0.2 km
 Lerkendal stasjon Linje R70	11 min  0.9 km
 St. Olavs gate Linje 9	19 min  1.7 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min  2.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Elgeseter	2 min 
Bunnpris & Gourmet Elgeseter Post i butikk	4 min  0.3 km

VARER/TJENESTER

 Trondheim Torg	18 min 
 Sykehusapoteket i Trondheim	7 min 

SPORT

 Finalebanen Fotball, sandvolley, lekeplass	5 min  0.4 km
 Høgskolebanen grusbane Fotball	9 min  0.7 km
 High Energy Trondheim	6 min 
 Impulse Tr.senter Lerkendal	9 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	7 min 
 Kolbjørn Hejes vei 1D	8 min 



Tur, trening og rekreasjon
Du finner en rekke av byens særpregede grønne lunger i nærheten, blant annet Høyskoleparken og Marinen like nedenfor Nidarosdomen. I sommerhalvåret er Festningen et herlig sted å tilbringe noen timer i gresset, enten med en god bok eller favorittmusikken på øret. Ved Trondheim Spektrum ligger det løpebane og friidrettsanlegg og et rikt aktivitetstilbud både inne- og utendørs.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

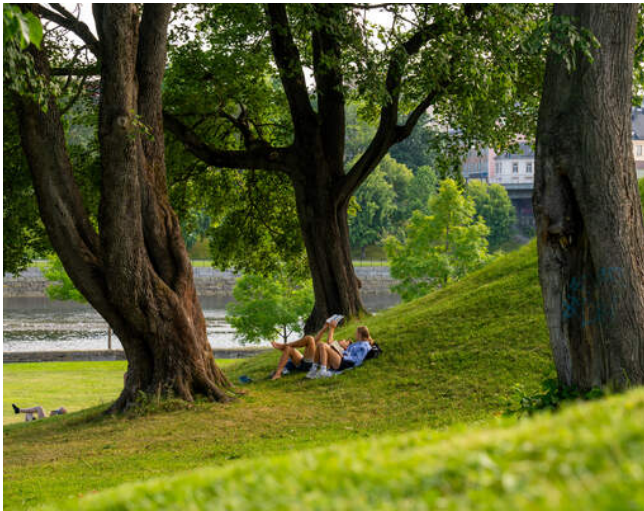
For den som foretrekker innendørs trening er det flere tilbydere i nærområdet, blant annet Sit Øya og 3T Teknostallen, som ligger henholdsvis 5 og 6 minutter unna i gangavstand.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokker og bygårdsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

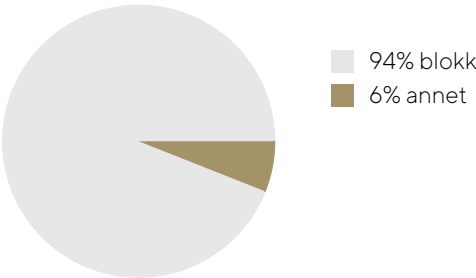
I nærområdet ligger Studentersamfundet med kafé- og utelivstilbud. Studentersamfundet er arena for flere konserter og festivaler gjennom hele året, og er et svært populært tilholdssted for studenter. Leiligheten har en ypperlig beliggenhet i forhold til flere av byens studiesteder. Det er gangavstand til blant annet Handelshøyskolen, Gløshaugen, SINTEF og St. Olavs samt gode bussforbindelser til BI på Brattøra, Dronning Mauds Minne ved Strindheim og NTNU Dragvoll.



Offentlig Kommunikasjon

Trondheims hovedpulsåre for kollektivtransport finner du like i nærheten ved Studentersamfundet. Her går det bussavganger i både nord- og sørgående retning omtrent hvert 4-5 minutt. Nærmeste holdeplass er ved Hesthagen som ligger 3 minutter unna i gangavstand. Den betjenes blant annet av busslinje 20, 10, 2, 13, 1 og 11. Her har også flybussen trasé med jevnlig avganger.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ELGESETER GATE 35

Leiligheten ligger i et etterspurt og
attraktivt område med adkomst fra Elgeseter gate.

Parkering

Sameiet disponerer to parkeringsplasser ute som tildeles for ett år av gangen. Ønske om parkeringsplass må meddeles styret via mail. Pris for leie av p-plass er 700 kr/mnd. Ellers er det soneparkering etter gjeldene bestemmelser i området.

Tomtestørrelse

324 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

Byggemåte

Leiligheten er oppført i én etasje pluss hems. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong/mur og er utvendig pusset/slemmet. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 2
TG1: 10
TG2: 2
TG3: 0
TGIU: 1

Bygningsdeler med TG2

Baderomsoverflater: TG er satt på grunn av usikkerhet vedrørende vannsikkerhet ved dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk: TG er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/skorstein: TG er satt da pipe kun er kontrollert i denne spesifikke leiligheten.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Fredag, 6. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Elgeseter gate 35 er en klassisk leilighet i en sjarmerende bygård fra 1913, oppført i vakker jugendstil. Leiligheten ble bygget i 2007 og ligger i byggets øverste etasje med tilhørende hems, som gir ekstra romfølelse og spennende muligheter. Beliggenheten i toppetasjen gir en luftig atmosfære og særpreg med synlige takbjelker og god takhøyde.

Innenfor døra møtes man av en romslig og innbydende gang. Fra gangen ledes man videre inn til leilighetens allrom, bestående av en åpen stue- og kjøkkenløsning. Her smelter stue og kjøkken sammen til et sosialt samlingspunkt med parkettgulv, rause takhøyder og synlige takbjelker.

Kjøkkenet, som var nytt i 2018, har en tidløs innredning med slette fronter og integrerte håndtak. Den mørke benkeplaten spiller elegant mot de mørke takbjelkene, og skaper et gjennomført og harmonisk uttrykk i rommet. Det er medfølgende hvitevarer i form av kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Fra oppholdsrommet er det adkomst til en praktisk hems med et gulvareal på ca. 12 kvm. Selv om takhøyden er lav, tilfører hems en fleksibilitet og sjarmerende tilleggsareal.

Det 5 kvm store badet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet ble oppgradert med nytt dusjkabinett, servant, innredning og toalett i 2026.

Leiligheten kan by på et soverom på 12,5 kvm, samt to rom på 5,5 kvm hver. De to minste rommene er ikke søkt godkjent som

soverom (se "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse" for mer informasjon).

Bruksareal

BRA-e: 7 kvm
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 69 kvm

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

Ikke målbare arealer

Deler av arealet i leiligheten samt hele arealet på hems er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Oppvarming

- Elektrisk via panelovner/varmekabler

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 6638 kWh i 2025. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.









INNBYDENDE OG LYS

Beliggenheten i toppetasjen gir en luftig atmosfære og et særpreg med synlige takbjelker og god takhøyde.





MODERNE KJØKKEN

Her får du et elegant kjøkken i tidløs stil - rik på lagringsplass, med gode arbeidsflater og en gjennomtenkt og praktisk utforming.



FLISLAGT BAD

Badet ble oppgradert med nytt dusjkabinett, servant, innredning, speil og toalett i 2026.





SOVEROM | 12,5 KVM

Innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og kontorplass.



INNREDET ROM | 5,5 KVM



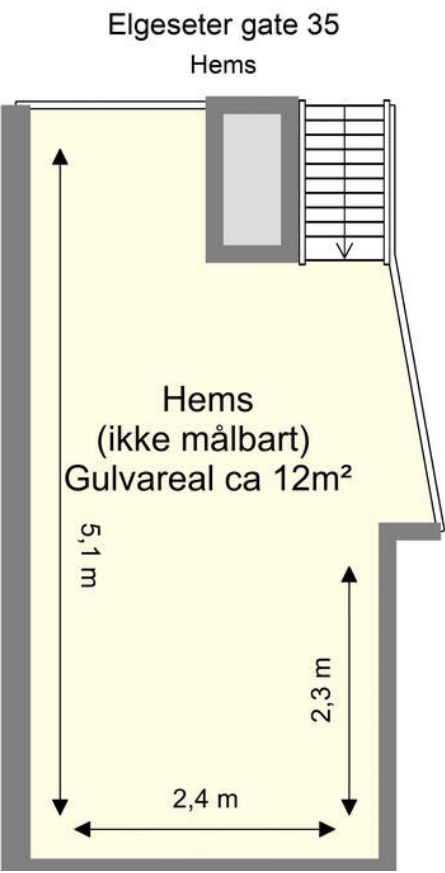
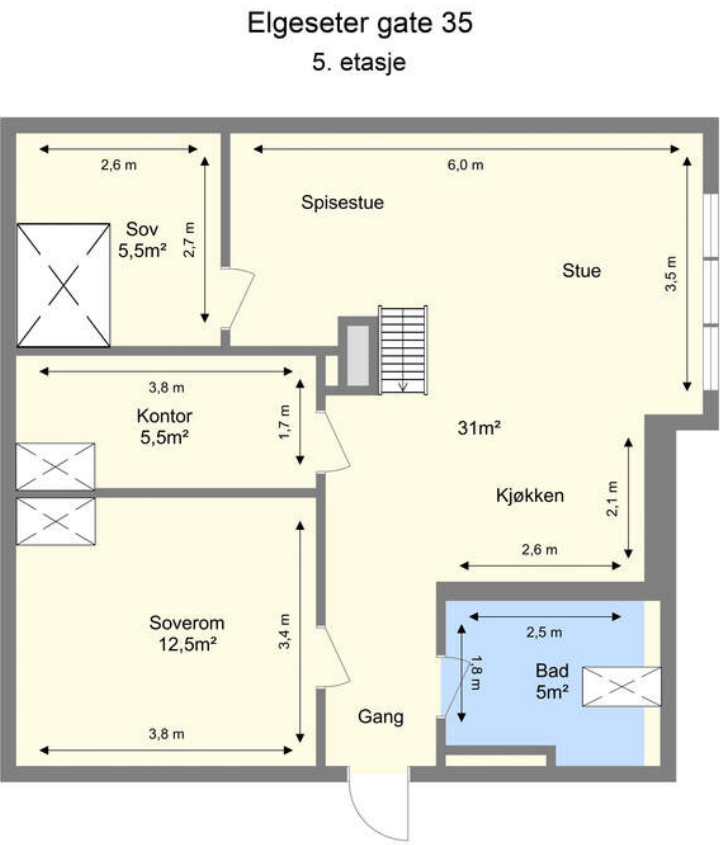
KONTOR | 5,5 KVM



Selv om takhøyden er lav, tilfører
hemsen et fleksibelt og sjarmerende
tilleggsareal.



PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet består av 10 seksjoner.

Felleskostnader pr. mnd
3.391,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, renhold, internett, vedlikehold, lønnskostnader m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:
- Avdrag kr 431,-
- Renter kr 139,-
- Kommunikasjonspakke kr 439,-
- Felleskostnader likt fordelt kr 935,-
- Felleskostnader brøkkfordelt kr 1 447,-

Andel fellesgjeld
16.710,- per fredag, 6. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Låne ID: 12127208598
Bank: DNB Bank ASA
Beskrivelse: Lån 1 DNB
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente: 7,80%
Dato for Innfrielse: 20.12.2028
Terminer per år: 12

Andel fellesformue
17.578,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2024
- Årsresultat kr 146 338,-
- Disponible midler kr 598 714,-

På årsmøtet i 2025 fikk styret fullmakt til å utbedre soilrør i kjeller etter behov, samt eventuelle tilhørende rør i samråd med kompetente fagfolk. Det ble gitt fullmakt til å benytte kr 305 000 for tiltaket, finansiert med 288 000 fra posten "vedlikehold avsetning" og kr 17 000 fra posten "vedlikehold" i fjorårets driftsbudsjett.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremst dette ikke er til ulempe for de andre sameierne.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer82005583

Formuesverdi primær
891.233,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.564.932,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og innboforsikring.

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyrer for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
16.825,- for 2025

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
På denne aktuelle seksjonen så foreligger det ferdigattest for innredningen av loft til boligformål datert 15.12.2009. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget fra byggeår. Bygget er registrert som "tatt i bruk" 24. august 1913 i kommunens matrikkelregister. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjerneinformasjon

Dagens planløsning avviker fra de mottatte bygningstegningene fra Trondheim kommune. Det er etablert soverom i det som opprinnelig var stue, og det opprinnelige soverommet er i dag oppdelt i to mindre rom. Dagslys er også endret/redusert da oppdelingen er foretatt mellom to takvindu. Leiligheten er godkjent som en 2-roms leilighet.

Det gjøres oppmerksom på at to av soverommene har et målbart areal på 5,5 kvm, noe som anses som en marginal størrelse, og kan være i strid med kravene til brukbarhet. Selv om selve etableringen av rommene (veggene) i utgangspunktet ikke var søknadspliktig fordi de ble oppført innenfor boligens hoveddel, er det usikkert om rominndelingen er i henhold til gjeldende regelverk og bestemmelsene om hyblifisering.

Det presiseres at det er den til enhver tid sittende eier som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

07.08.1934 - Dokumentnr: 900281
Forsøksekspropriasjon, repartisjonsskjønn og fravikelseskjennelse i anledning utvidelse av Elgeseter gate.

13.02.1975 - Dokumentnr: 2471
Seksjonering av eiendommen i 8 seksjoner.

19.10.2007 - Dokumentnr: 842652
Reseksjonering av eiendommen fra 8 seksjoner til 10 seksjoner. Loftsareal som tidligere var fellesareal ble inntatt som boliger. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 79/1000.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 1, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål. Det er ingen detaljregulering for eiendommen.

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

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planid r20210014 (Elgeseter gate 26, 30B, Magnus den Godes gate 4,6 og 8 og Udbyes gate 3 og 5). Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med næringsareal på eiendommen Elgeseter gate 26A og 26B.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen med planid r20180044 (Planogram for samlet campus i Trondheim). Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå.

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. En del av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 850 000,00 (Prisantydning)
16 710,00 (Andel av fellesgjeld)

3 866 710,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
96 650,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

97 740,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
110 640,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 964 450,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 977 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

- Porttelefon
- Hvitevarer på kjøkken
- Garderobeskap

Eier

Thomas Christopher Meyer French
Elisabeth Gjems

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr 58 000,65 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 119 440,65

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Elgeseter gate 35, 7030 TRONDHEIM

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Elgeseter gate 35

Postadresse

Elgeseter gate 35

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82005583

Informasjon om selger

Selger

French, Thomas Christopher

Selger

Gjems, Elisabeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Satt inn dusjkabinett og skiftet klosett

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

(Se over)

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sg Construction AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒

Ja

☐

Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp taklamper

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker1 Trondheim AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30912876

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Thomas Christopher Meyer French	2026-03-06	Elisabeth Gjems	2026-03-06
Identification		Identification	
 Thomas Christopher Meyer French		 Elisabeth Gjems	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Thomas Christopher Meyer French	06/03-2026 12:09:02	BankID OIDC High
Elisabeth Gjems	06/03-2026 12:14:35	BankID OIDC High

Elgeseter gate 35

7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk. Bygningen er etablert i 1913, den aktuelle leiligheten er etablert i 2007.

Byggeår: 1913

BRA: 69 m²

BRA-i: 62 m²

Rapportdato: 9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 405 BNR: 82 SNR: 9

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Elgeseter gate 35
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40665>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	TG2 er satt på grunn av usikkerhet vedrørende vannsikkerhet ved dørterskel.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TGIU er satt da pipe kun er kontrolert i denne spesifikke leiligheten.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning avviker fra de mottatte bygningstegningene fra Trondheim kommune. Det er etablert soverom i det som opprinnelig var stue, og det opprinnelige soverommet er i dag oppdelt i to mindre rom. Dagslys er også endret/reduisert da oppdelingen er foretatt mellom to takvindu. Leiligheten er godkjent som en 2-roms leilighet.

Det gjøres oppmerksom på at to av soverommene i dagens bruk har et målbart areal på 5,5 m², noe som anses som en marginal størrelse, og kan være i strid med kravene til brukbarhet. Selv om selve etableringen av rommene (veggene) i utgangspunktet ikke var søknadspliktig fordi de ble oppført innenfor boligens hoveddel, er det usikkert om rominndelingen er i henhold til gjeldende regelverk og bestemmelsene om hyblifisering.

Det presiseres at det er den til enhver tid sittende eier som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Ved et eventuelt salg vil kjøper overta ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette forholdet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp opp til hems er å betrakte som en stige. Trappa mangler håndløper og har for stor åpning mellom trinn. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.3.2026	9.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Elisabeth Gjems	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Thomas Christopher French Meyer	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 06.03.26

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Just Roar Dragsten	Telefon:	40004459
Firma:	Takst-Forum Trøndelag A/S	Epost:	just@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Elgeseter gate 35, 7030 Trondheim						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	405	Bruksnr:	82	Festenr:	
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1913 - webmatrikkelen.						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk. Bygningen er etablert i 1913, den aktuelle leiligheten er etablert i 2007.						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje pluss hems. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong/mur og er utvendig pusset/slemmet. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Elgeseter gate 35					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	62	62 Romfordeling: Stue, kjøkken, spisestue, bad, gang, kontor, 2 soverom.	0	0	0
Hems	0	0 Romfordeling: 0	0 Romfordeling: 0	0	0
Kjeller	7	0 Romfordeling: 0	7 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	69	62	7	0	0

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje	66	62	4
Hems	12	0	12
Totalt m²	78	62	16

Kommentar til arealberegning	
Bod i kjeller på ca7 m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)	
Deler av arealet i leiligheten samt hele arealet på hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)	

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: I yttervegg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og ytterdør i malt utførelse..	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vinduer og ytterdør trolig fra 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Deres allikevel oppmerksom på noen små fuktmerker spesielt i takvinduer. Leilighetens vinduer og dører vurderes til å være i bra stand, alder tatt i betraktning.	

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.	
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Utvendig er takkonstruksjon ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang. Lukkede konstruksjoner er å betegnes som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner forutsetter en riktig oppbygning da med tanke på ventilering av konstruksjonen og bruk av dampsperre. Hvordan denne konstruksjonen er oppbygget vites ikke. Ved innvendig inspeksjon av himlingsflater ble det ikke registrert tegn til fukt eller kondensproblemer på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette vurderes takkonstruksjonen å fungere som tiltenkt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er etablert 2 stk teglsteinspiper i leiligheten, det er etablert feieluke på bad og stue.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Pipe på bad står i veggskille, om pipe er gjenkledd på motsatt side av vegg vites ikke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken ble oppgradert med ny innredning av tidligere eier og fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning avviker fra de mottatte bygningstegningene fra Trondheim kommune. Det er etablert soverom i det som opprinnelig var stue, og det opprinnelige soverommet er i dag oppdelt i to mindre rom. Dagslys er også endret/reduert da oppdelingen er foretatt mellom to takvindu. Leiligheten er godkjent som en 2-roms leilighet.	
Det gjøres oppmerksom på at to av soverommene i dagens bruk har et målbart areal på 5,5 m², noe som anses som en marginal størrelse, og kan være i strid med kravene til brukbarhet. Selv om selve etableringen av rommene (veggene) i utgangspunktet ikke var søknadspliktig fordi de ble oppført innenfor boligens hoveddel, er det usikkert om rominnndelingen er i henhold til gjeldende regelverk og bestemmelsene om hyblifisering.	
Det presiseres at det er den til enhver tid sittende eier som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Ved et eventuelt salg vil kjøper overta ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette forholdet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp opp til hems er å betrakte som en stige. Trappa mangler håndløper og har for stor åpning mellom trinn. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i leiligheten av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Leilighetens avløpsrør trolig fra 2007 da leiligheten ble etablert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Ingen avvik ble registrert.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Leilighetens vannledninger trolig fra bygg og i 2007 da leiligheten ble etablert.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad.	
Ingen avvik ble registrert.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses om enkelte nye lyspunkt i tak	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
Ca 200 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.		

6.12 Våtrom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderommet er trolig fra 2007 når leiligheten ble etablert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater		TG-2
Det registreres et fall på cirka 20 mm fra topp flis ved dør til framkant av dusjkabinett, fall under dusjkabinett ble ikke kontrollert på befaringsdagen.		
Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.		

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggearvisning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Servant med servantskap fra 2026. Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Elgeseter gate 35, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 11.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269004
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182243132
Gårdsnummer 405	Bruksnummer 82
Seksjonsnummer 9	Bruksenhetsnummer H0501



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 62,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 155,83 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 164,48 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 198 kWh
--	---

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ELGESETERGT. 35

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 24. april 2006 og gjelder fra denne dato.

§1. Ro og orden.

Det skal være ro og orden i gården mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 alle dager, og mellom kl. 23.00 og kl. 12.00 på søndag og helligdager. Planlagte arrangement og aktiviteter som bryter med dette skal avtales i god tid. Utagerende festing og høy musikk til sjananse for naboene er ikke tillatt.

§2. Låsing av dører og lukking av vinduer.

Ytterdører og port skal til enhver tid være låst. Vinduer i fellesareal skal være lukket så fremt det ikke er behov for kortere lufting.

§3. Bruk av fellesareal.

Av sikkerhetsmessige hensyn skal alle trappeløp og korridorer være ryddige og frie for løst gods. Personlige eiendeler, skrot og avfall skal ikke hensesettes på fellesarealer inne eller ute. Privat bruk av fellesareal skal avtales med styret på forhånd, og det skal ryddes etter bruk. Røyking og bruk av åpen ild på innendørs fellesareal herunder boder er ikke tillatt.

§4. Søppelhåndtering.

Søppel skal kildesorteres etter Trondheim Kommunes regler, og kun plasseres i beholdere som er satt av til dette. Søppel som ikke omfattes av dette skal fjernes av den enkelte for egen regning.

§5. Husdyrehold.

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke er til ulempe for de andre sameierne.

§6. Brudd på ordensreglene.

Styret gir advarsel, og eventuelle sanksjoner behandles på sameiermøtet.

Vedtekter
for
Sameiet Elgeseter gt. 35
Bnr. 82 Gnr. 405 i Trondheim kommune

Vedtatt på ordinært årsmøte den 5. mars 2005, sist endret på årsmøte 19.03.2019

1. Innledende bestemmelser og forholdet til eierseksjonsloven

1-1 Innledende bestemmelser
Sameiet Elgeseter gt. 35 er et boligsameie med ti boligseksjonseiere på eiendommen Elgeseter gt. 35 i Trondheim kommune (Bnr. 82, Gnr. 405).

1-2 Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om seksjoner av 16.06.2017 (i kraft fra 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Vedtektene kan ikke være i strid med eierseksjonsloven.

1-3 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring 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 seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

1-4 Brannsikkerhet
Seksjonseier kan på ingen tidspunkt sette røykvarsler ut av funksjon. Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

2. Seksjonsfordeling

Seksjonsfordeling i sameiet framgår av tabellen under. Hver seksjon har i tillegg bruksrett til én kjellerbod. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen.

Tabell 2.1 Seksjonsfordeling

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Nettoareal m ²	For eier
1	1	1	47	5
2	2	1	96	1
3	3	2	71	5
4	4	2	96	1
5	5	3	71	5
6	6	3	96	1
7	7	4	71	5
8	8	4	96	1
9	9	5	63	7
10	10	5	87	1

3. Bruksrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

4. Vedlikehold

4-1 Vedlikehold av bruksenhet

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(6) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Vedlikehold av fellesarealer

(1) Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av styret. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

(2) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

4-3 Erstatningsansvar

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

4-4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge andelen, jf eierseksjonslovens § 38.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader, regnskap og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

Felleskostnader som forsikring, drift og vedlikehold og vedlikeholds avsetning deles etter sameiebrøk. Renhold av fellesareal og andre kostnader direkte relatert til bruk deles likt mellom seksjonseierne.

Byggearbeider tilknyttet den enkelte seksjon belastes den enkelte seksjon med reelle kostnader. Vedlikeholdskostnader, renhold av fellesarealer og andre kostnader direkte relatert til bruk deles likt mellom seksjonseierne. Kostnader ved oppgradering som fører til en verdiforøkelse av eiendommen deles etter seksjonseierbrøken. Inntekter av eiendommen skal deles etter sameiebrøken.

(2) Den enkelte seksjonseier skal betale sin andel av felleskostnadene, fastsatt av årsmøtet gjennom driftsbudsjettet. Felleskostnadene fakturerer månedlig og forskuddsvis av regnskapsfører.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Regnskap

Styrets regnskapsførsel ivaretas av den til enhver tid engasjerte regnskapsfører.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er for hver bruksenhet begrenset til en sum som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(2) Styret kan ikke uten at årsmøtet har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. salg eller kjøp av fast eiendom,
 - 3. å ta opp lån
 - 4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for ordinært årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

- Godkjenning av årsregnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Fastsetting av driftsbudsjett for innværende kalenderår
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en annen seksjonseier som utpekes av årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av årsmøtet med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

10. Korrespondanse

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. 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.

Sameiet Elgesetergate 35					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		190 652	168 354	206 700	206 700
Felleskostnader lik fordeling		105 684	97 140	112 963	112 963
Felleskostnader renter		50 105	48 426	45 793	45 793
Felleskostnader avdrag		112 016	121 123	105 579	105 579
Kabel TV		77 940	86 100	65 280	65 280
Parkering/Garasje		2 100	600	0	0
Andre inntekter	1	63 375	0	0	0
Sum inntekter		601 872	521 743	536 315	536 315
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	14 262	14 263	14 263	14 263
Drifts- og serviceavtaler		0	10 456	4 800	4 800
Forretningsførsel	3	35 325	33 705	37 300	37 300
Forsikring		89 334	77 644	86 000	86 000
Strøm		10 348	8 595	10 000	10 000
Renhold		29 822	27 690	28 800	28 800
Vakthold/Alarm		3 574	0	0	0
Kabel-TV		63 950	76 661	65 280	65 280
Vedlikehold	4	20 575	69 164	103 000	103 000
Vedlikeholdsavsetning	11	24 000	24 000	24 000	24 000
Kontorkostnader		6 330	5 461	7 800	7 800
Andre kostnader	5	14 086	4 955	3 700	3 700
Avskrivinger		132 594	239 765	0	0
Avdrag		0	0	105 579	105 579
Sum kostnader		444 200	592 359	490 522	490 522
Driftsresultat		157 672	-70 616	45 793	45 793
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		35 256	30 059	0	0
Rentekostnader		46 591	54 351	45 793	45 793
Sum finans	6	-11 335	-24 292	-45 793	-45 793
Resultat	13	146 338	-94 908	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		146 338	-94 908	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Elgesetergate 35

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Elgesetergate 35			
Balanse 2024			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		651 506	776 550
Branntvarslingsanlegg		78 833	0
Andre anleggsmidler		116 444	0
Sum anleggsmidler	7	846 784	776 550
Omløpsmidler			
Andre fordringer		2 704	0
Forskuddsbetalte kostnader		75 958	129 888
Sum fordringer	8	78 662	129 888
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	538 270	568 708
Sum omløpsmidler		616 932	698 596
Sum eiendeler		1 463 716	1 475 146

Balanserapport 2024 for Sameiet Elgesetergate 35

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Elgesetergate 35

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		511 111	606 019
Årets resultat		146 338	-94 908
Sum opptjent egenkapital		657 449	511 111
Sum egenkapital		657 449	511 111
Gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjoner	10	500 049	601 343
Sum langsiktig gjeld		500 049	601 343
Avsetning vedlikehold			
Avsetning vedlikehold	11	288 000	264 000
Sum avsetninger		288 000	264 000
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		2 466	68 447
Kortsiktig gjeld til det offentlige		16	16
Skyldige lønnskostnader		112	112
Påløpte renter		1 361	1 592
Påløpte kostnader	12	14 263	28 526
Sum kortsiktig gjeld		18 218	98 692
Sum egenkapital og gjeld		1 463 716	1 475 146

Trondheim __/__/2025,
Styret for Sameiet Elgesetergate 35

Frode Eitrem
Styreleder

Steinar Solberg
Styremedlem

Jonn Arne Skjelbred
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Elgesetergate 35

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 1.8.2025
SAMEIET ELGESETERGATE 35



	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 01.08.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	190 652	206 700	219 827	13 127	6 %
Felleskostnader lik fordeling	105 684	112 963	112 163	-800	-1 %
Felleskostnader rentedel	50 105	45 793	37 029	-8 764	-19 %
Felleskostnader avdrag	112 016	105 579	114 616	9 037	9 %
Kabel-TV/Bredbånd	77 940	65 280	52 680	-12 600	Kr 439 pr mnd
Parkering/Garasje	2 100	0	0	0	0
Andre inntekter	63 375	0	0	0	0
SUM INNTEKTER	601 872	536 315	536 315	0	0 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	14 262	14 263	24 263	10 000	
Drifts- og serviceavtaler	3 574	4 800	4 000	-800	
Forvaltningskostnader	35 325	37 300	41 400	4 100	
Forsikring	89 334	86 000	104 300	18 300	
Strøm	10 348	10 000	10 400	400	
Renhold	29 822	28 800	30 600	1 800	
Kabel-TV/Bredbånd	63 950	65 280	52 680	-12 600	
Vedlikehold	20 575	103 000	83 827	-19 173	
Vedlikeholdsavsetning	24 000	24 000	24 000	0	
Kontorkostnader	6 330	7 800	1 500	-6 300	
Andre kostnader	14 086	3 700	7 700	4 000	
Avskrivinger	132 594	0	0	0	
SUM KOSTNADER	444 200	384 943	384 670	-273	
DRIFTSRESULTAT	157 672	151 372	151 645	273	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	35 256	0	0	0	
Rentekostnader	46 591	45 793	37 029	-8 764	
SUM FINANS	-11 335	-45 793	-37 029	8 764	
RESULTAT	146 338	105 579	114 616	9 037	
Avdrag	44 840	105 579	114 616	9 037	
RESULTAT ETTER AVDRAG	101 498	0	0	0	

I budsjettet behandles eventuelt låneavdrag som kostnad da avdrag påvirker felleskostnadene. Regskapsmessig behandles avdrag som balansepost.

Felleskostnader pr seksjon pr mnd:						
Seksjon	Driftskostnader brøkfordelt	Renter	Avdrag	Driftskostnader likt fordelt	Kabel-Tv/ bredbånd	Totale felles- kostnader
1	kr 1 081	kr 247	kr 765	kr 935	kr 439	kr 3 466
2	kr 2 217	kr -	kr -	kr 935	kr 439	kr 3 590
3	kr 1 649	kr 440	kr 1 360	kr 935	kr 439	kr 4 822
4	kr 2 217	kr -	kr -	kr 935	kr 439	kr 3 590
5	kr 1 649	kr 440	kr 1 360	kr 935	kr 439	kr 4 822
6	kr 2 217	kr 595	kr 1 843	kr 935	kr 439	kr 6 028
7	kr 1 649	kr 440	kr 1 360	kr 935	kr 439	kr 4 822
8	kr 2 217	kr 595	kr 1 843	kr 935	kr 439	kr 6 028
9	kr 1 447	kr 139	kr 431	kr 935	kr 439	kr 3 391
10	kr 1 978	kr 190	kr 589	kr 935	kr 439	kr 4 131
Totalt 10 seksjoner	kr 18 319	kr 3 086	kr 9 551	kr 9 347	kr 4 390	kr 44 693

Endring pr seksjon pr mnd:						
Seksjon	Driftskostnader brøkfordelt	Renter	Avdrag	Driftskostnader likt fordelt	Kabel-Tv/ bredbånd	Totale felles- kostnader
1	kr 65	kr -58	kr 60	kr -7	kr -105	kr -45
2	kr 132	kr -	kr -	kr -7	kr -105	kr 21
3	kr 98	kr -104	kr 107	kr -7	kr -105	kr -10
4	kr 132	kr -	kr -	kr -7	kr -105	kr 21
5	kr 98	kr -104	kr 107	kr -7	kr -105	kr -10
6	kr 132	kr -141	kr 145	kr -7	kr -105	kr 25
7	kr 98	kr -104	kr 107	kr -7	kr -105	kr -10
8	kr 132	kr -141	kr 145	kr -7	kr -105	kr 25
9	kr 86	kr -33	kr 34	kr -7	kr -105	kr -24
10	kr 118	kr -45	kr 46	kr -7	kr -105	kr 8



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4684/09

Per Grenstad AS
Aunet

FERDIGATTEST

N-7540 KLÆBU

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
04/26675
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
15.12.2009

Elgeseter gate 35, søknad om ferdigattest for innredning av loft

Byggested: Elgeseter gate 35 Gnr./Bnr.: 405/82
Bygningsnummer: 182243132
Ansvarlig søker: Blix Arkitektkontor AS, Per Grendstad AS
Tiltakshaver: Sameiet Elgeseter gate 35 v/Kjell Muraas
Tiltaksart: §93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak
Bygningstype: Annen boligbygning

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 10.12.2009.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1417/05 og FBR IP2616/06.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Side 2

TRONDHEIM KOMMUNE Vår referanse Vår dato
Byggesakskontoret 04/26675 15.12.2009

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Elgeseter gate 35 v/Kjell Muraas, Postboks 42, 1471 LØRENSKOG

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/26675	15.12.2009

Side 3

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

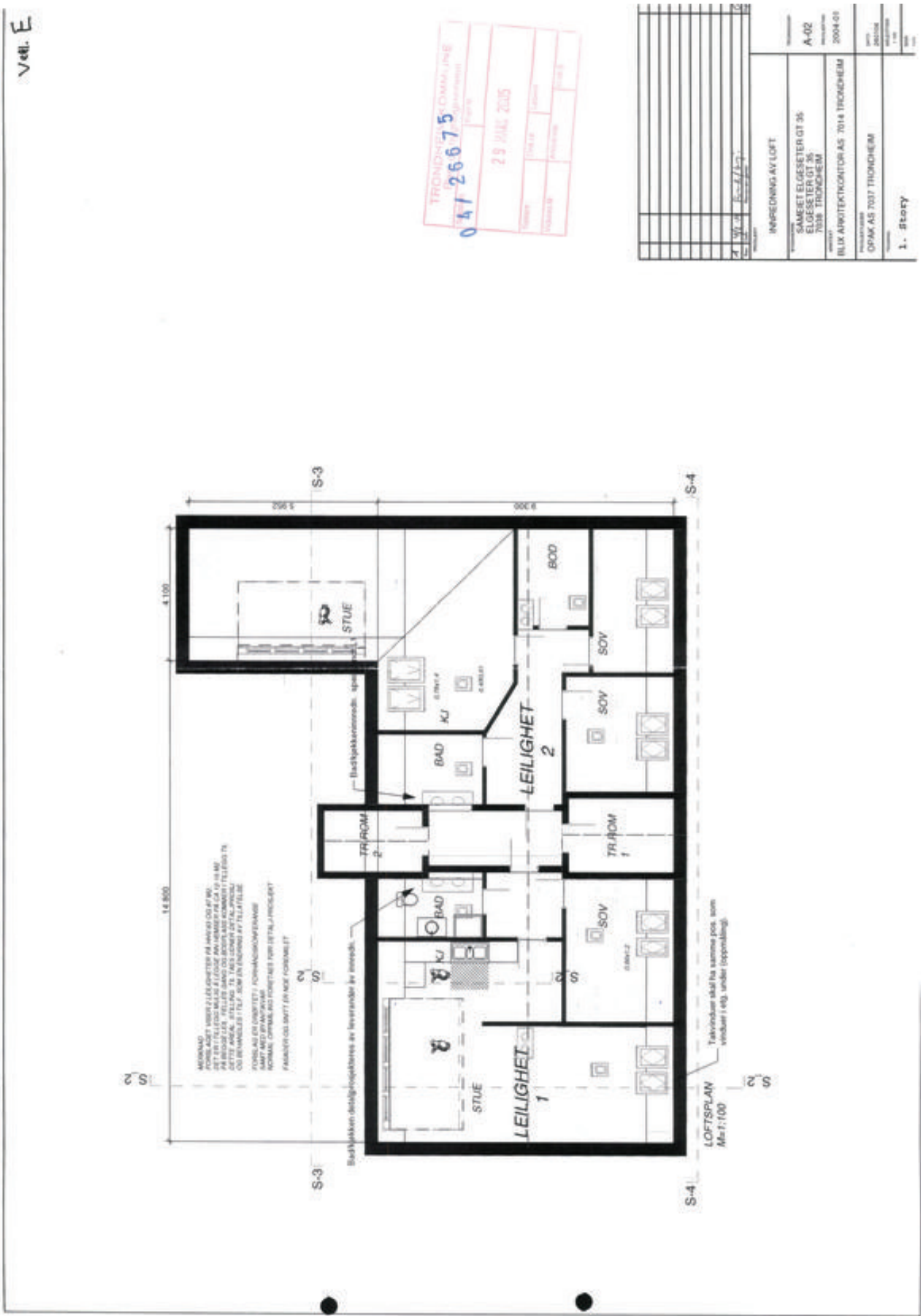
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

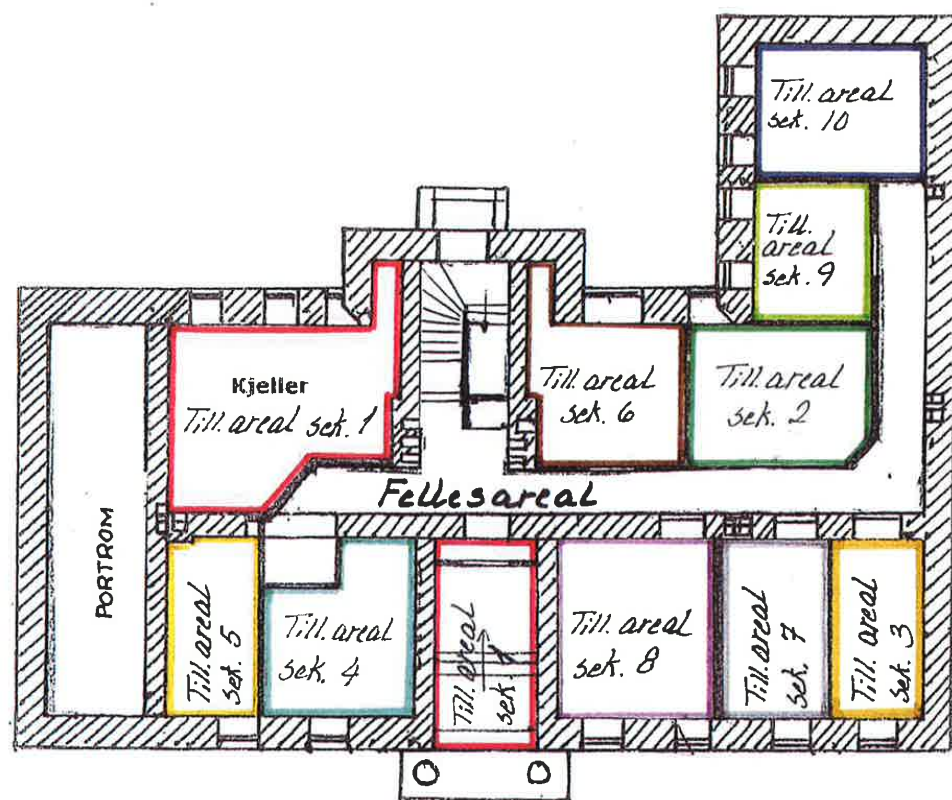
Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14	Telefon: +47 72542500	Telefaks: +47 72542511	Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no				
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak				



~~Flerseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 405 Bnr. 82
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
Felles

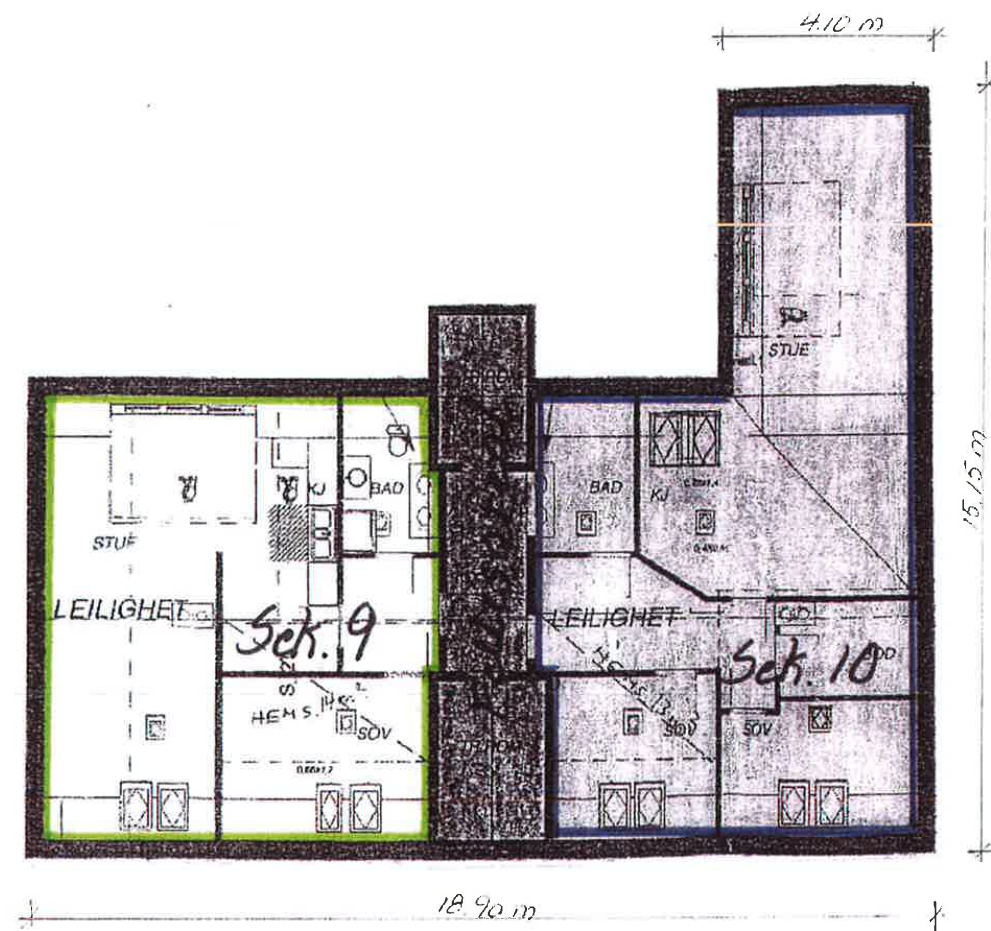


Plan kjeller



side 1

~~Flerseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 405 Bnr. 82
Seksjon nr.: 9-10
Felles



Plan Løft

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Signature]



side 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



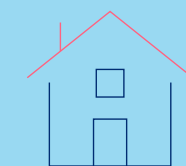
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Elgeseter gate 35, 7030 TRONDHEIM. Gnr. 405, bnr. 82, snr. 9 i Sameiet Elgesetergate 35, oppdragsnr.: 1310260103
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no