

PROAKTIV

Stilren og oppgradert 2-roms

Svært sentral beliggenhet.
Solrik vestvendt balkong.

ELGESETER GATE 40B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Elgeseter gate 40B, 7030 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 404, bnr. 367, i Trondheim kommune

Prisantydning: 2.830.000,-

Omkostninger: 14.838,-

Andel fellesgjeld: 145.478,-

Totalpris: 2.990.316,-

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1957

Rom/soverom: 2/1

BRA: 55 m²

BRA-i: 48 m²

BRA-e: 7 m²

TBA: 6 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass fordeles etter venteliste. Gjesteparkering langs bygget på baksiden.

Tomt: 1369 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.681,-

Felleskostnader inkl.: Renter, avdrag, internett, kommunale avgifter og gebyrer, avsetning til vedlikehold, drift, felles strøm, bygningsforsikring m.m.

Energiklasse: D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	40
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisse
42	47	48	55
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
70	78	86	
Boligaksjeselskapet	Økonomi	Budskjema	

”

"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."



Sebastian Duun
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 98 08 77 71
E-post: sebastian@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

DIN MEGLER

Sebastian har en bachelorgrad i eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI Trondheim. Han har jobbet i Proaktiv siden 2023 og har tidligere erfaring fra flere år innenfor salg og kundebehandling.

Som megler er han opptatt av å ha en god boligsalgsprosess fra start til slutt, med høy innsats og tett kundeoppfølging for å sikre det beste sluttresultatet.

Med Sebastian som megler får man en grundig og engasjert støttespiller gjennom hele salgsprosessen. Skreddersydd markedsføring og tett oppfølging sørger for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene, slik at du skal oppnå den beste salgsprisen.

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Min jobb er å ivareta kundene og gi de tillitsfulle råd og en trygg prosess ved salget av boligen. Ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Strategien skal skreddersys for at du som boligselger skal få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente.

Sebastian Duun

Eiendomsmeglerfullmektig
Sebastian Duun

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



ELGESETER

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim sentrum

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

Populært, sentralt og urbant boområde
Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet, med ca. 10 minutters gangavstand til Midtbyen og de aller fleste fasiliteter. Her bor man med nærhet til det meste man har behov for i hverdagen, og med dagligvarebutikk, Bunnpris Gourmet like ved. Praktisk boområde i forhold til flere studiesteder. Gangavstand til NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim, og St. Olavs Hospital. Videre er det kort gangavstand til Teknobyen og SINTEF.

Fritid, kultur og dagligvarehandel
I Elgeseter gate bor du sentralt og urbant, men ønsker du avkobling og rekreasjon i en hektisk hverdag finnes det flere tur- og rekreasjonsmuligheter i kort gangavstand fra leiligheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	0 min 0 km
Lerkendal stasjon Linje R70	11 min 0.9 km
St. Olavs gate Linje 9	20 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter PostNord	3 min 0.3 km
Coop Extra Elgeseter	3 min

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	19 min
Sykehusapoteket i Trondheim	7 min

SPORT

Finalebanen Fotball, sandvolley, lekeplass	5 min 0.5 km
Høgskolebanen grusbane Fotball	10 min 0.7 km
High Energy Trondheim	7 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	7 min
--------------------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Naturskjønne turstier og store fine grøntområder i Høgskoleparken, langs Nidelven og Marinen, med utsøkte plasser for å nyte flotte sommerdager til det fulle med soling, avslapping og grilling med venner. Finalebanen ligger i umiddelbar nærhet, og innbyr til rekreasjon på helårsbasis, da parken er godt utstyrt med ulike lekeapparater og om vinteren anlegges det skøytebane. Bakklandet ligger kun en liten spasertur unna og byr på et sjarmerende kaféliv og kulturrike gater.

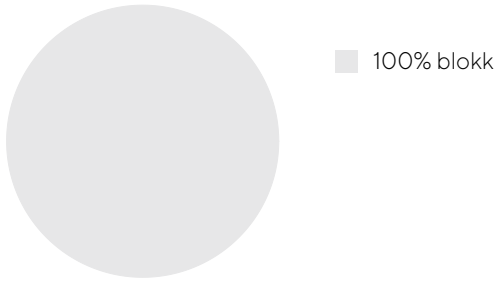
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Like i nærheten av eiendommen ligger Trondheim spektrum hvor det blir avholdt alt fra idrettsarrangement til ulike messer gjennom året. Spektrum består også av både innendørs og utendørs tennisbaner, samt utendørs friidrettsbane. De største artistene bruker også denne arenaen som sin prefererte innendørsscene.

Det er kort avstand til blant annet Byscenen med flotte konsertsaler, Trøndelag Teater og ikke minst Nye Hjorten Teater. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris, Coop Extra og Rema 1000 som ligger et steinkast unna. Ønsker du ytterligere kultur- og servicetilbud finnes et rikt og variert utvalg i Midtbyen. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud.

I nærområdet finner vi Studentersamfundet med flere kafé- og utelivstilbud. Studentersamfundet er arena for flere konserter og festivaler gjennom hele året, og er et svært populært tilholdssted for studenter. I Trondheim sentrum er det flere uteplasser for alle aldre. På Solsiden, som ligger kun en sykkeltur unna, er det en rekke kaféer, restauranter og utesteder med et pulserende uteliv på kveldstid. Innen kort gange har vi Lerkendal stadion som byr på fotballkamper store deler av året.

BOLIGMASSE



Offentlig transport
Svært god offentlig transport langs Elgeseter gate med hyppige bussavganger til BI, NTNU Dragvoll, Trondheim sentrum og omegn.

Tur og rekreasjon
Bymarka og Estenstadmarka kan anbefales for deg som ønsker helårs turterreng. Det er godt kollektivtilbud til begge plassene. Til Bymarka kan man ta trikken som går fra Ila og videre oppover mot Byåsen. Trikken har hyppige avganger hele dagen. Ellers gode bussforbindelser mot Estenstadmarka. Du kan også gå "snarveien" over broen ved Marienborg så er du på Byåsen på et blunk.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	13 min 1.2 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km
Birralee International School Trondheim (1... 293 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	17 min 1.5 km

BARNEHAGER

Øya barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Lerkendal barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Livet i Elgeseter gate 40B

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgeren. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"
Selger: **Ragna Larssen**

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte leiligheten i 2022 når jeg hadde fått meg jobb som sykepleier, og visste at jeg skulle flytte til Trondheim. Jeg lette etter en sentral leilighet med nærhet til sentrum, samt nærhet til flere potensielle arbeidsplasser.

Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?

I denne leiligheten fant jeg alt jeg lette etter; sentral, akkurat passe stor og med uteplass. Jeg fikk gåavstand til jobb og til flere venner, som også var et stort pluss.

Hvorfor skal du selge?

Etter fire år i Trondheim skal jeg flytte sørover, nærmere familie. Samboeren har fått seg jobb i Sandvika, så det blir neste stopp for oss. Veldig vemodig å både flytte fra byen, som etter min mening er akkurat perfekt i størrelse, og spesielt leiligheten som jeg har fått gjort til min egen de siste fire årene.

Hva liker du best ved boligen?

Leiligheten har en god planløsning med gode romløsninger. For meg har den gode beliggenheten vært viktig. At leiligheten er såpass sentral har gjort at den har blitt en samlingspunkt for venner og familie, og jeg har hatt mange hyggelige middager her. At leiligheten er vendt mot bakgård har også vært fint, lite støy!



Er det noe du ikke er fornøyd med eller savner ved boligen?

På vinteren kan det bli litt kaldt, men med vedovn har leiligheten holdt seg god og varm.

Hva har du likt best med området?

Fra leiligheten er det kun 15 minutters gange inn til sentrum. Den sentrale beliggenheten, samtidig som man er skjermet mot bakgården har vært perfekt! Enkel tilgang på dagligvare i umiddelbar nærhet, alle dager i uken er også et stort pluss. At Teknostallen har åpnet rett ved har vært veldig fint, med tilgang på treningssenter, kafeer og restauranter bare 100 meter unna. Det er også veldig fint å sitte å jobbe i fellesarealene på Teknostallen!

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Området rundt boligen er levende hele året! Fortau både feies og måkes etter årstid som gjør at det er lett fremkommelighet. Somrene har bydd på mange fine kvelder ute på balkongen, og med nærhet til grøntområder har det vært lett å komme seg ut i en av de mange parkene og til badeplasser. Det er sol på balkongen fra omtrent 13:00 til 21:00 som jeg har nytt! På høsten og vinteren er det hyggelig å få tent stearinlys og ha koselige kvelder inne. Når våren kommer merker man godt at folk trekker mer ut, og jeg har kunnet tatt i bruk balkongen tidlig fordi det er lunt og solen varmer godt. Etter åpning av Teknostallen har området fått et betydelig løft, hvor det er blitt tatt initiativ til flere artige arrangement. Eksempler har vært konserter, filvisning, social runs og visning av kamper under fotball-VM.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sentral, koselig og stilren!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL ELGESETER GATE 40B

Vi starter utendørs – boligen har en vestvendt balkong på
6,5 kvm med sol fra 13:00 til 21:00.

Parkering

Biloppstillingsplass fordeles etter venteliste. Gjesteparkering
langs bygget på baksiden.

Tomtestørrelse

1369 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

Jan Arve Ræder (befaringsdato: Mandag, 13. juli 2026)

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er
oppført i mur og er utvendig kledd med trepanel og
fasadeplater. Taket har saltaksform tekket med papp.
Etasjeskille er i betong. Vindu med 2-lags isolerglass.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Sebastian Duun og Mads Kirkeslett har gleden av å ønske velkommen til Elgeseter gate 40B! Denne flotte 2-romsleiligheten ligger i tredje etasje vendt mot en rolig bakgård. Leiligheten har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken og stort soverom. Boligen har gjennomgått store oppgraderinger de siste årene med blant annet nye gulv, oppussede overflater, nytt kjøkken og oppgradert bad. Her bor man svært sentralt like ved NTNU Gløshaugen, og med gangavstand til alt Trondheim sentrum har å by på. Like utenfor leiligheten har man også gode kollektivforbindelser.

Velkommen inn!

Ved inngangsdøren har man en praktisk entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Innover i leiligheten finner man en romslig stue på 18,5 kvm med store vindusflater mot balkongen som sørger for godt lysinnslipp og skaper en god romfølelse. Stuen kan enkelt møbleres etter ønske med blant annet sofakrok med tilhørende mediemøblement og egen spisegruppe. I stuen ble det satt inn ny vedovn i 2023 som sørger for ekstra kos og varme på mørke vinterkvelder. Det er også utført diverse oppgraderinger på el-anlegg rundt om i leiligheten i perioden 2022-2024 med nye stikkontakter og taklamper.

Fra stuen har man adkomst til balkongen på 6,5 kvm. Balkongen vender mot vest, og har sol fra ca. 13:00-21:00. Her sitter man lunt og godt, slik at balkongen kan brukes fra tidlig om våren til langt utover høsten. Balkongen fikk nye gulvplater i 2023, og innsiden av rekkverket ble malt opp i 2026.

Ved stuen har man et praktisk separat kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass i skuffer, over- og underskap. Kjøkkenet er nytt fra 2024 og det ble samtidig montert ny varmtvannsbereder med water stop.

Badet er flislagt på gulv og vegger, og ble oppgradert i 2024 med nytt toalett, servant, veggskap og dusj, samt nye utvendige rør og nytt taklys og stikkontakt.

Leiligheten har et svært romslig soverom på 11,5 kvm. Her har man god plass til stor seng, tilhørende nattbord og ønsket garderobeløsning. På soverommet og i gangen er det montert nye taklamper med bluetoothdimmer.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller og én på loftet på totalt 7 kvm for ekstra lagringsplass. Det er også felles vaskeri i kjelleretasjen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

7. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm





Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 bodene har for lav himlingshøyde for å kunne medregnes som BRA. Gulvareal på bodene er totalt 7 kvm i kjeller og 4 kvm på loft.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Påviste boder har adkomst via fellesareal.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Modernisering og påkostninger

Stue

- Malt alle flater (2022)
- Nytt gulv og lister, isolert under gulv med 6 mm (2022)
- Ny taklampe (2022)
- To nye stikkontakter (2022)
- Ny vedovn (2023)
- Skiftet en topunkts til firepunkts stikkontakt (2024)

Kjøkken

- Nytt gulv, isolert under gulv 6 mm (2022)
- Ny kurs til koketopp (2022)
- Ny ventilator (2022)
- Malt alle flater (2024)
- Nye kjøkkenskap, fronter, benkeplate, vask, vaskemaskin, stekeovn, koketopp (2024)
- Ny varmtvannsbereider og water stop (2024)
- Fikset himling som var løs (2024)

Soverom

- Helseparklet strietapet(2023)
- Malt alle flater (2023)
- Nytt gulv og lister, isolert under gulv med 6 mm (2023)
- Ny taklampe med bluetoothdimmer (2023)
- Nye stikkontakter (2022/23)

**Bad**

- Nytt toalett, servant, veggskap og dusj (2024)
- Nye utvendige rør (2024)
- Nytt taklys og stikk (2024)

Gang

- Nytt gulv og lister, isolert under gulv med 6 mm (2022)
- Malt alle flater
- Nye taklamper med bluetoothdimmer

Balkong

- Nye gulvplater (2023)
- Malt innside rekkverk (2026)

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG0: 2 punkter
TG1: 10 punkter
TG2: 5 punkter
TG3: 0 punkter
TGIU: 0 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Kjøkken (avtrekk): Omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
- Våtrom/bad (overflate vegg/himling): Dør med kårmer og lister er beskyttet av dusjforhenget, stedvis misfarging i silikonfuge.
- Våtrom/bad (overflate gulv): Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Våtrom/bad (membran, tettesjikt og sluk): Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom/bad (dokumentasjon): Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Takstmannen har kommentert følgende angående lovlighet/HMS:

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.



Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

Energiklasse:

D

Oppvarming

- Elektrisk
- Ved

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 9 253 kWh (2025).











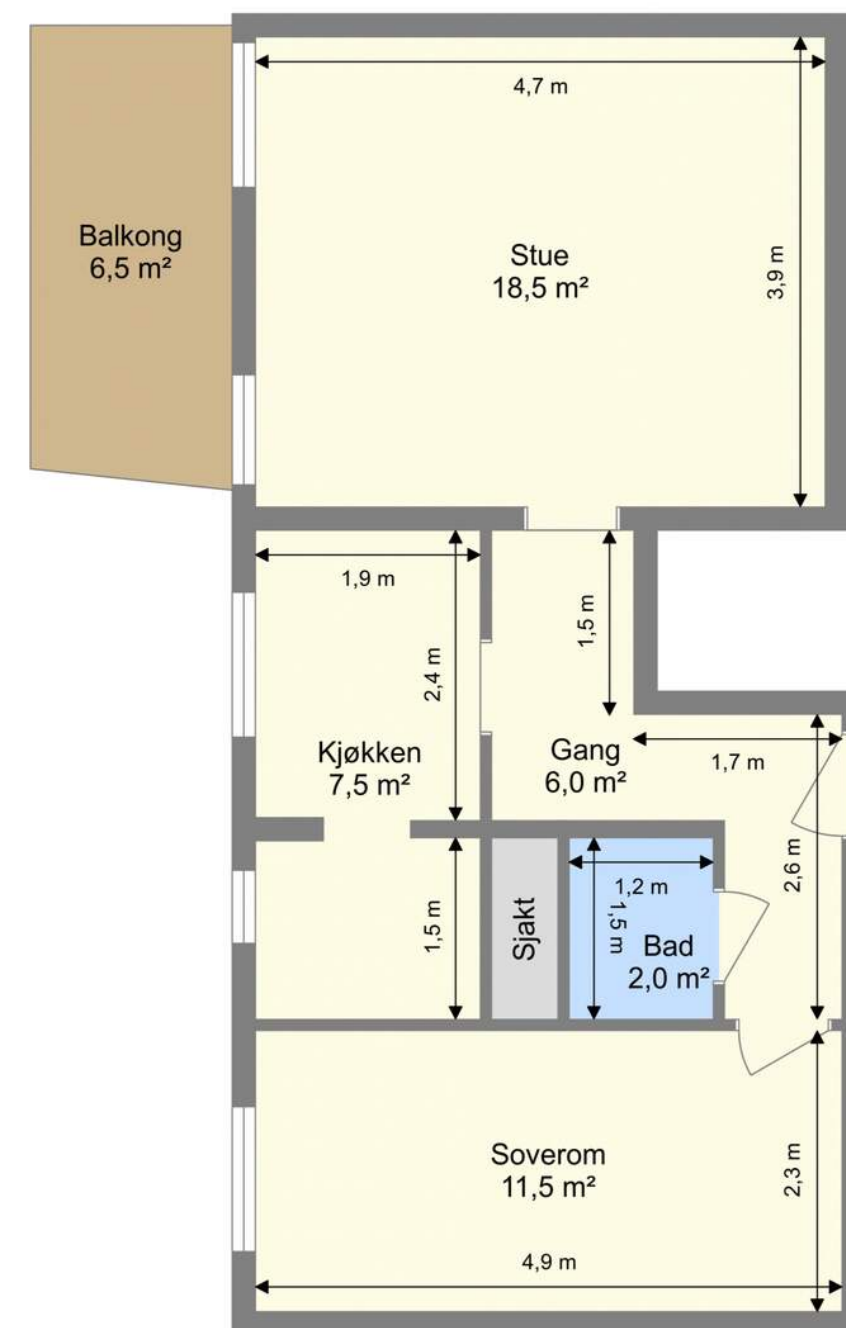






PLANSKISSE

Elgeseter gate 40 B 3. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 369 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

ØKONOMI

Forretningsfører

Midtbyen Regnskap AS

Om sameiet

Boligaksjeselskap: As Elgeseterg 40, Orgnr.: 931490303

Pantenotering kjøper: kr 1 938,-

Denne eierformen ligner borettslagsbolig. I stedet for at du kjøper en andel, kjøper du en aksje med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig. Ved kjøp av aksje(r) blir du medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet, og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene i selskapet. Eier du en aksje med bruksrett til en bestemt bolig har du i utgangspunktet full råderett over boligen du har bruksrett til. Begrensninger i bruksretten kan imidlertid følge av aksjeloven og boligaksjeselskapets vedtekter.

Felleskostnader pr. mnd

3.681,-

Felleskostnader inkluderer

Renter, avdrag, internett, kommunale avgifter og gebyrer, avsetning til vedlikehold, drift, felles strøm, bygningsforsikring m.m.

Andel fellesgjeld

145.478,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligaksjeselskapets samlede fellesgjeld er per 31.12.2025: kr 7 348 080,-

Spesifikasjon av lån
Type: Annuitetslån
Nedbetalingstid: 30 år
Renter: 5,75% rente
Ingen avdragsfrihet

Andel fellesformue

24.120,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Driftsresultat for 2025: kr 721 057,-
Årsresultat for 2025: 231 509,-
Egenkapital per 31.12.2025: kr 842 534,-

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett praktiseres ikke.

Styregodkjennelse

Kjøper av aksjen må godkjennes av boligaksjeselskapets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny aksjeeier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret.

Forsikring

Forsikringsselskap Sparebank 1 Skadeforsikring
Polisenummer14141834

Sikringsordning

Leilighetens eier stiller ikke til ansvar for andres mislighold av fellesutgifter.

Adgang til utleie

Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret i boligaksjeselskapet overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan aksjeeier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis aksjeeier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova §§ 1-4 og 5-6.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Formuesverdi primær

766.618,-

Formuesverdi sekundær

3.066.473,-

Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente, og er derfor beregnet ut fra Skatteetatens formuesverdikalkulator. Fastsett formuesverdi kan derfor avvike noe.

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.

Kjerneinformasjon

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

Selger opplyser følgende om faste utgifter tilknyttet boligen:

Strøm
Leverandør: Tibber
Årlig strømforbruk: 9 253 kWh i 2025
Årlig kostnad: kr 4 137,- i 2025

Kabel-TV
Leverandør: Har ikke kabel-TV, men det er mulig å gå gjennom internettleverandør og få en avtale der

Internett
Leverandør: Telia
Hastighet: 1000 mbit/s
Årlig kostnad: Inkludert i felleskostnader

Innboforsikring
Leverandør: KLP
Årlig kostnad: kr 1 486,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger følgende tillatelser på eiendommen:
- Midlertidig innflyttingstillatelse for oppgang C, datert 02.10.1957.
- Midlertidig innflyttingstillatelse for oppgang B, datert 22.10.1957.
- Midlertidig innflyttingstillatelse for oppgang A, datert 05.11.1957.
- Brukstillatelse, datert 27.02.1958.

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er en del av byggesone 1 med de bestemmelser som medfølger. Området har ingen videre detaljregulering. Eiendommen berøres også av planforslag for samlet campus NTNU (reguleringsplan under arbeid) r20180044, og av vedtaket om utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsene, datert 07.03.2024.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Boligaksjeselskapet har lovbestemt første prioritets pant i aksjen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker boligaksjeselskapets krav på felleskostnader samt andre krav boligaksjeselskapet måtte få mot aksjeeieren.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.nrpa.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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 830 000,00 (Prisantydning)

145 478,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 975 478,00 (Kontraktsum totalt)

145 478,00 (Andel av fellesgjeld)

2 975 478,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

1 938,00 (Noteringsgebyr, forretningsfører)

1 938,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

14 838,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 977 416,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 990 316,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Melding om eierskifte sendes 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 eierskiftet skjer i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker melding om eierskifte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен 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.

Kjerneinformasjon

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. Selger opplyser at utemøbler på balkong også kan medfølge om ønskelig.

Eier
Ragna Larssen

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.

Meglere vederlag
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: Söderberg & 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.

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
16.07.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Elgeseter gate 40B, 7030 TRONDHEIM

16 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Elgeseter gate 40B

Elgeseter gate 40B

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?

August 2022.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten siden august 2022 uten opphold.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 14141834, Sparebank 1

Informasjon om selger

Selger

Larssen, Ragna

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ett tilfelle av tett toalett sluk etter rørfornyng vår 2025. Rørlegger leid inn av aksjelaget, da oppdaget at det var en ujevnhet på ny innvendig strumpe som har blitt ordnet. Ingen andre tilfeller etter det. Tidvis kjellerlukt etter rørfornyng vår 2025. Sett på av styret og firma som gjorde jobb med rørfornyng, ingen tiltak.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet utvendige rør på baderom.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim VVS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2024

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet toalett, servant og blandebatteri dusj.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Forstrekning av sprekk/glippe i plateskjot i himling på kjøkken.

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

Beskriv feilen og omfanget

Kurs 4 løser ut ved overbelastning, da stue, kjøkken gang og bad er på samme kurs.

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

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fremlegg av ny kurs til komfyr med komfyrvakt, 1 stk stikkontakt på kjøkken, 2 stk stikkontakt på soverom, 1 stk stikkontakt på stue.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Side 3

Vedlegg

Tryg Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbredring av tilsynsrapport fra Tensio. Skiftet stikkontakter som manglet jordforbindelse.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo elektriker AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2023

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2 nye stikkontakter på soverom. Skiftet lysbryter til bluetooth-dimmer.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ikke utført gjennom firma

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2022

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet taklampe stue, kjøkken, soverom og bad. Ny dimmer på stue.

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

Side 4

50

ELGESETER GATE 40B

PROAKTIV.NO

51



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ny innvendig strømpe tørket feil, forte til tette sluk, fikset i 2025.

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornying i hele aksjelaget.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

TT-teknikk

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Det var fyringsforbud en periode etter jeg flyttet inn i leiligheten, vet ikke noe om årsak til dette.
Skiftet vedovn vår 2023, utført av Peis og Varme Trondheim AS.



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 sjenanse 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

Skriv opplysningene her:

Gulv skiftet i 2022 og 2023, med 6 mm isolasjon lagt under. Kommer svart støv opp mellom gulv og list enkelte plasser, antatt å komme fra isolasjon. Sprekker forsøkt tettet med silikon.

I den lille kummen på kjøkkenvasken er skrue/mutter ikke strammet godt nok slik at dersom det spyles vann direkte i overløp/overløshull kan det dryppe litt vann gjennom mutter og ned i bunnen av skapet. Har ikke fått til å stramme mer pga varmtvannstank som tar mye plass. Drypper kun ved mye vann, ikke merkbart i hverdagen og waterstop varsler ved vann.

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 86541220

Side 7

Vedlegg

Elgeseter gate 40B

7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1957

BRA:

55 m²

BRA-i:

48 m²

Rapportdato:

15.7.2026 (Gyldig til 15.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 404 BNR: 367

Jan Arve Ræder

Takst-Forum Trøndelag AS

jan@tft.no

40004461

Elgeseter gate 40B

7030 Trondheim

54 ELGESETER GATE 40B

PROAKTIV.NO 55

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. 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 hvitevarer, 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.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten 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 befaring og oppdatering.
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.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken – Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Våtrom: Bad – Overflate vegg/himling	- dør med karmer og lister er beskyttet av dusjforhenget. - stedvis misfarging i silikonfuge.
Våtrom: Bad – Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen
Våtrom: Bad – Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad – Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillr ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.7.2026	15.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Ragna Larsen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Samboer

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Jan Arve Ræder	Telefon:	40004461
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	jan@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann.

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 40B, 7030 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	367	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1957 - I følge matrikkelen.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i mur og er utvendig kledd med trepanel og fasadeplater. Taket har saltaksform tekkt med papp. Etasjeskille er i betong. Vindu 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 byggeteknisk 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: Leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	48	48 Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom, bad og gang.	0	0	6
Loft	2	0	2 Romfordeling: Bod	0	0
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: To boder	0	0
Totalt m²	55	48	7	0	6

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Kjeller	7	5	2
Totalt m²	11	7	4

Kommentar til arealberegning	
Påviste boder har adkomst via felles areal.	

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattingTG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har balkong fra byggeåret 1957 som ikke ligger over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Balkongen er ikke tekket. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.	

6.2 Vinduer og dørerTG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Balkongdør med 2-lags glass	
Tett ytterdør uten glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2006.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags glass, samt en tett ytterdør uten glassfelt. Vinduene ble skiftet i 2006. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i god og tilfredsstillende stand.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn		TG-1
Type	Betongdekke	
Resultat skjevhetmåling		
Ingen vesentlige avvik ble påvist, ca 8 mm på stue og kjøkken.		
Oppsummering	TG-1	
Etasjeskillet består av betongdekke. Det ble foretatt målinger av gulvets planhet i stue og kjøkken, hvor det ble registrert avvik på cirka 8 mm. Dette anses som mindre avvik uten vesentlig betydning for konstruksjonen.		

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen		TG-1
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei	
Type pipe	Teglsteinspipe	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei	
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei	
Ikke etablert i leiligheten.		
Oppsummering		TG-1
Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie- eller sotluke er ikke etablert i leiligheten. Teglsteinspipen er ikke innkledd. Det anbefales at det innhentes tilsynsrapport fra lokalt brannvesen for å bekrefte at skorstein og ildsted er i forskriftsmessig stand.		

6.5 Kjøkken		TG-2
Beskrivelse	Kjøkkenet er innredet med moderne innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt ventilator over koketoppen.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Nei	

Oppsummering overflater og innredning		TG-1
Kjøkkenet er innredet med moderne innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer, og benkeplaten er utført i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator over koketoppen. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning ved befaringen.		
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja	
Observerte avvik:		
Omluftsvifte uten avtrekk til det fri		
Oppsummering avtrekk		TG-2
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekksluften føres tilbake til rommet gjennom filter fremfor å ledes ut.. Omluftsentilatorer har begrenset effekt på å fjerne fukt og matos fra rommet sammenlignet med avtrekk til det fri, og manglende utlufing kan over tid bidra til økt fuktbelastning på kjøkkenet. Utbedring eller oppgradering til avtrekksløsning med føring til det fri bør vurderes.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Eksisterende avtrekksløsning bør oppgraderes eller utbedres for å oppnå tilstrekkelig kapasitet og funksjon.		

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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 på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rørfornyng av avløpsrør i 2024/2025.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Rør er vurdert etter rørfornyng.	
Oppsummering	TG-1
Avløpsrøret er utført i støpejern. Det er foretatt rørfornyng av avløpsrørene i 2024/2025. Det er ikke registrert manglende lufting over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Etter rørfornyngen vurderes rørene ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.8 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Det er kun vannrør inne i leiligheten som er vurdert.	
Oppsummering	TG-1
Vannledningene er utført i kobber. Rørene er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det ble ikke registrert manglende isolering på synlige rør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekranen. Vurderingen omfatter kun vannrør inne i leiligheten. Det ble ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.	

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 16.01.2025	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Ja
Det er gjennomført tilsyn og avvik registrert.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	Nei
Oppsummering	
Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn datert 16.01.2025. Ved tilsynet ble det registrert avvik, men det foreligger dokumentasjon på at avvikene er utbedret.	

6.10 Varmtvannsbereder

TG-0

Plassering bereder	Kjøkkenbenk
Fundament	Kjøkkenskap med understøttelse
Årstall	2024
Størrelse	Ca 120 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-0
Varmtvannsberederen er fra 2024 og har en kapasitet på ca. 120 liter. Den er plassert i kjøkkenbenk med understøttelse. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.11 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

6:12 Våtrom: Bad

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert på ukjent tidspunkt, innredning og utstyr fra 2024.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Observerte avvik: Dør med karmer og lister er beskyttet av dusjforhenget.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja
Observerte avvik: Stedvis misfarging i silikonfuge.	
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Baderommets vegger er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, men det er en del eldre monteringshull etter tidligere montert utstyr. Dør er plassert i våtsone, og materialet i dør vurderes som uegnet for slik plassering. Det er påvist tegn på fuktskade i dørlist ved gulv. Utbedring anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold må påregnes.	

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Ved kontroll av fallforholdene er det påvist avvik i fall mot sluk i dusjsonen. Utilstrekkelig fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket, noe som over tid kan øke belastningen på membran og fuktutsatte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område. I påvente av oppgradering må svabring påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Eldre støpejernsluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har eldre støpejernssluk og smøremembran under flis der utførelsen er ukjent. Det er ikke registrert manglende renholds- eller inspeksjonsmulighet ved sluket, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørteskel er tilfredsstilt. Det er heller ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran og tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Med bakgrunn i alderen bør det påregnes at tettesjiktet kan svikte, og eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG 2 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Baderommet har åpen dusj, baderomsinnredning med servant og klosett.øp Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning ved befaringen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll av avtrekket med papirark ble det ikke påvist avvik, og ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Alle vegger er i mur.	
Er det ved fuktøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilleggde konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da alle vegger er utført i mur. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider på badet, verken for det byggetekniske eller for våtromsarbeidene. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan bekreftes at rommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til blant annet membran, sluk og tettesjikt, og kan innebære behov for nærmere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

VEDTEKTER FOR AS ELGESETER GT 40.

Vedtatt på konstituerende møte 15. januar 1958.
Sist endret i generalforsamling 16. juni 2022.

Org.nr. 931 490 303

§ 1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Selskapets navn er AS Elgeseter gt. 40.

1-2 Formål

Selskapets formål er drift av Elgeseter gt. 40 som bolighus

1-3 Lokasjon

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Trondheim

§ 2. Aksjer og aksjonærer

2-1 Aksjer og aksjonærer

(1) Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser overfor tredjemann og hefter overfor selskapet bare med sine aksjer og obligasjonsinnskudd.

(2) Selskapets aksjekapital er kr. 101 200,- fordelt på 46 aksjer á kr. 2 200,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(3) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjonærer. Ingen fysisk person kan eie mer enn 1 – en – aksje. Unntatt er Trondheim Kommune som kan eie 4 – fire – aksjer i samsvar med **borettslagsloven § 4.2 (1)**, samt andre unntak beskrevet her.

§ 3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett ved salg av leiligheter i selskapet

§ 4 Boret/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

4-3 Parkeringsplasser

(1) Parkering på selskapets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser.

(2) Parkering langs fortauskanten kan tillates etter til enhver tid gjeldende regler gitt av styret, men kun for beboere og besøkende til beboere i Elgeseter gt. 40. og kun med gyldig oblat/merking. Foran inngangsdører er all parkering forbudt.

(3) 1 parkeringsplass skal tilsvare 1 aksje. Det medfører at om flere eier 1 aksje sammen, kan de ikke disponere mer enn 1 parkeringsplass.

(4) Parkering på plassene selskapet disponerer, tildeles etter søknad om parkering til styret i rekkefølge etter innkommet søknad. Søknad skal leveres skriftlig. Det er en forutsetning at parkering brukes av aksjeeier eller medlem av husstanden som eier registrert bil, leaser eller fast disponerer bil i ansettelsesforhold. Søknaden skal derfor inneholde opplysninger om tildeling av plass. Mangler disse opplysningene, bortfaller søknaden.

(5) Framleie av parkeringsplass tillates ikke.

(6) Overdragelse av parkeringsplass kan ikke knyttes til overdragelse av leilighet

(7) Overtredelse av reglene medfører bot og/eller borttauing på eiers regning, etter gjeldene lover og bestemmelser fra styret.

§ 5 Vedlikehold

5-1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige fører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til

boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås, oppstaking og rensing av avløpsledning fram til og med egne sluk/vannlås. Aksjeeier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

(8) Større forandringer i leiligheten må på forhånd godkjennes av styret.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 6 Pålegg om salg og fravikelese

6-1 Mislighold

Aksjeeiers eller brukers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller ulovlig overlating av bruk samt brudd på reglement.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier eller bruker til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Det gis inntil 3 skriftlige advarsler. Minimum siste advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

6-3 Fravikelse

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

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet

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

§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av minst 3 medlemmer som skal velges blant aksjonærene, deres familie eller samboere.

(2) Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Evt. varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges

§ 9 Generalforsamlingen

9-1 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst 5 av aksjeeierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-2 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet.

9-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er kommet inn

9-4 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte aksjeeierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til aksjeeierne.

9-5 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmektig skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

(2) For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme

9-6 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9-3 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med unntak som følger av borettslagsloven, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning

§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmer selv eller nærstående har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til selskapet. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og § 5-23

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

§ 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag 06.06.2003 nr. 39** med senere endringer.

§ 12 Styregodtgjørelse fastsettes av ordinær generalforsamling

Godtgjørelsens størrelse settes på forslag fra styret. Godtgjørelse betales ut til styrets leder og styrets medlemmer innen utgangen av januar og juli hvert år for siste halvårs innsats for drift og ansvarsroller i aksjelaget. Styrets godtgjørelse skal representere det ansvarsvervet som hviler på styret, og arbeidsinnsatsen som kreves av styret for god drift av AS Elgeseterg 40.

Husordensregler for AS Elgeseterg 40

Reglement godkjent i generalforamling den 16.06.2022

§ 1. Leilighetene og beboere

- (1) Leieboere må ikke uten skriftlig søknad med påfølgende godkjenning foreta endringer i leiligheten eller på fellesskapets eiendom.
- (2) Ved salg av leiligheten skal styret varsles i god tid. Ved pantsetting av innskuddsdokumentene kreves også styrets godkjenning. Kun styret eller forretningsfører kan transportere innskuddsdokumentene.
- (3) Entedør, postkasse og boder skal være merket med navn. Navn på alle beboere skal påføres entredør og postkasser.

§ 2. Ro og orden (stilleregler og -tidspunkt)

- (1) Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23:00 og 08:00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero. Søndag skal det være stille hele dagen. Nødvendig bråkete aktivitet kan starte kl. 07:00 på ukedager etter søknad til styret.
- (2) Boring, banking og annen støyende virksomhet er ikke tillatt etter kl. 21:00 på ukedager, og etter kl. 17:00 lørdag.
- (3) Heisen skal brukes minst mulig om natten, i motsatt fall vil den bli låst. Ærender i fellesarealer i stilletiden skal skje med minst mulig støy.
- (4) Ved oppussing og annen støyende aktivitet, herunder inkludert festvirksomhet, skal naboer varsles om antatt varighet gjennom nabovarsel.

§ 3. Vaskeriet

- (1) vaskeriet er åpent for bruk hver dag fra kl. 07:00 til 22:00. vaskeriet skal kun benyttes i oppsatt tidsrom, og aldri mellom kl. 22:00 og 07:00.
- (2) vaskeriet skal rengjøres etter hver enkelt bruker. Rommet skal være klart til bruk for neste beboer ved utløp av oppsatt tid. Gjenstander og klær skal ikke oppbevares på vaskeriet, og rommet skal ikke brukes til tørk av klær.
- (3) Øvrige regler for bruke slås opp døren til vaskeriet.
- (4) Overtredelse av reglene medfører utestengelse fra vaskeriet.

§ 4. Fellesareal

- (1) Alle plikter å holde innendørs og utendørs fellesarealer fritt for avfall og annet som ikke hører til der. Rømningsveier skal holdes fri for gjenstander.
- (2) Alle plikter å påse at felles utgangsdører samt felles vindu, loft- og kjellerdører holdes lukket og låst. Dette gjelder også vinduer i kjeller og vaskerom når disse ikke er under tilsyn.
- (3) Avfall og annet skal ikke henges utenfor containere, boder, eller på øvrig fellesareal. Styret kan kreve hensatte gjenstander fjernet for eiers bekostning, om det ikke fjernes innen angitt tidsfrist.
- (4) Særskilte unntak kan vurderes og tillates av styret etter søknad fra beboere.

§ 5. Lufting og bruk av balkong

- (1) Balkonger må ikke brukes til banking av dørmatter, gulvtepper, sengetøy eller liknende.
- (2) Mating av fugler fra balkonger, vinduer eller andre areal er forbudt på grunn av skadedyr.
- (3) Kun elektrisk grill er tillatt til bruk på balkong.

§ 6. Dyrehold

- (1) Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjanse eller ulempe for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyret sjenerer eller er til ulempe for øvrige beboere, og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan styret pålegge dyrets eier å skille seg av med dyret.
- (2) Hunder og katter som har fast tilhold i blokken skal registreres hos styret.
- (3) Leieboer er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold.

§ 7. Ansvar, endring og andre regler.

- (1) Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i blokken. Hver enkelt aksjonær er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
- (2) Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan medføre varsel om dette.

AS ELGESETERG 40
931 490 303

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		400	1 775
Annen driftsinntekt		2 603 308	2 439 318
Sum driftsinntekter		2 603 708	2 441 093
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-76 893	-76 810
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-368 239	-332 281
Annen driftskostnad	3	-1 437 519	-1 476 718
Sum driftskostnader		-1 882 651	-1 885 809
Driftsresultat		721 057	555 284
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-489 548	-496 113
Sum finanskostnader		-489 548	-496 113
Netto finans		-489 548	-496 113
Årsresultat		231 509	59 171
Overføringer			
Annen egenkapital		231 509	59 171
Sum overføringer		231 509	59 171

AS ELGESETERG 40
931 490 303

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	7 251 059	7 447 392
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	22 263	29 293
Sum varige driftsmidler		7 273 322	7 476 685
Sum anleggsmidler		7 273 322	7 476 685
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 557	0
Andre kortsiktige fordringer		86 755	244 556
Sum fordringer		88 312	244 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	1 242 167	1 320 106
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 242 167	1 320 106
Sum omløpsmidler		1 330 479	1 564 662
SUM EIENDELER		8 603 801	9 041 347

AS ELGESETERG 40
931 490 303

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	101 200	101 200
Sum innskutt egenkapital		101 200	101 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	741 334	509 825
Sum opptjent egenkapital		741 334	509 825
Sum egenkapital		842 534	611 025
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 348 080	7 602 399
Øvrig langsiktig gjeld	6	298 800	298 800
Sum annen langsiktig gjeld		7 646 880	7 901 199
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 271	392 779
Skyldige offentlige avgifter		18 526	0
Annen kortsiktig gjeld		32 590	136 344
Sum kortsiktig gjeld		114 387	529 123
Sum gjeld		7 761 267	8 430 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 603 801	9 041 347

TRONDHEIM, 13.02.2026

Sondre Midtbu Skjervén
styrets leder

Kamilla Celine Magnussen
styremedlem

Birk Tyssebotn
styremedlem

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.



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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

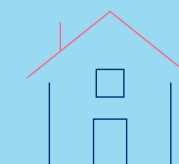
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
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.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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 40B, 7030 TRONDHEIM. Gnr. 404, bnr. 367, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260344
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@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.

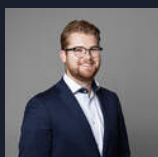


proaktiv.no



Mads Kirkeslett

Partner / Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no



Sebastian Duun

Eiendomsmeglerfullmektig
980 87 771
sebastian@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no